



Université d'Abomey-Calavi
(UAC)

Institut de Géographie, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement
(IGATE)

Master Intégration Régionale et Développement
(MIRD)

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Master II

Option : DEVELOPPEMENT LOCAL

**DYNAMIQUES FONCIERES EN MILIEUX URBAINS
FACE AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT LOCAL
DANS LA COMMUNE D'ALLADA**

Présenté par :

Rock Ulrich HODONOU

Sous la direction de :

Dr. Toussaint VIGNINOU

Maître de Conférences des
Universités/ CAMES

Soutenu, le ...09..../...03..../2018

SOMMAIRE

DEDICACE.....	
REMERCIEMENTS	
LISTES DES SIGLES ET ACRONYMES	
RESUME.....	
ABSTRACT.....	
INTRODUCTION GENERALE.....	
CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE	
1-1-CADRE THEORIQUE.....	
1-2-APPROCHE METHODOLOGIQUE.....	
Conclusion partielle.....	
CHAPITRE II : FACTEURS EXPLICATIF DE LA DYNAMIQUE FONCIERE EN MILIEU URBAIN DANS LA COMMUNE D'ALLADA	
2-1-Croissance démographique	
2-2-Infrastructures et équipements	
2-3-Atouts géomorphologiques des milieux urbains de la Commune d'Allada	
Conclusion partielle.....	
CHAPITRE III : GESTION DU FONCIER URBAIN A ALLADA ET SES CONSEQUENCES SUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL	
3-1-Cadre réglementaire et institutionnel du foncier	
3-2-Marché foncier en milieux urbains dans la commune d'Allada	
3-3-conflits fonciers en milieux urbains dans la commune d'Allada	
3-4-mesures d'améliorations de la gestion foncière.....	
Conclusion partielle.....	
CONCLUSION	
BIBLIOGRAPHIE.....	
WEBOGRAPHIE	
ANNEXE	
TABLE DES ILLUSTRATIONS	
Liste des figures.....	
Liste des tableaux	
Liste des photos	
Liste des planches	
TABLE DES MATIERES	

Dédicace

A :

- M. Prince A. HODONOU et O. E. Uriel HODONOU

Prenez le temps de lire, c'est la source du savoir.

LISTES DES SIGLES ET ACRONYMES

AGETIP	:	Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêts Publics
ANDF	:	Agence Nationale du Domaine et du Foncier
AOF	:	Afrique Occidentale Française
BAD	:	Banque Africaine pour le Développement
CA	:	Chef d'Arrondissement
CAER	:	Causes Agissantes, Etat et Réponse
CEG	:	Collège d'Enseignement Général
CENATEL	:	Centre National de Télédétection
CNAD	:	Comité National des Affaires Domaniales
CQ	:	Chef Quartier
CSAD	:	Chef Service des Affaires Domaniales
DAT	:	Délégation à l'Aménagement du Territoire
DE	:	Droit d'enregistrement
DGURF	:	Direction Générale de l'Urbanisme et de la Réforme Foncière
DHU	:	Direction de l'Habitat et de l'Urbanisme
DSRP	:	Document de Stratégies de Réduction de la Pauvreté
ECRIS	:	Enquête Collective Rapide d'Identification de Groupes Stratégiques
ENI	:	Ecole Normale des Instituteurs
EPAC	:	Ecole Polytechnique d'Abomey-Calavi
FAD	:	Fond Africain pour le Développement
FAO	:	Food and Agriculture Organization
FLASH	:	Faculté des Lettres, Art et Sciences Humaines
FSA	:	Faculté des Sciences Agronomique
IGN	:	Institut Géographique National
INSAE	:	Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique
LABEE	:	Laboratoire de Biogéographie et d'Expertise Environnementale
LaCarto	:	Laboratoire de Cartographie
LAMS	:	Lycée Agricole Mèdji de Sékou
MACTOR	:	Méthode ACTeurs, Objectifs, Rapports de force
MAO	:	Matrice d'Analyse par Objectifs
MCA	:	Millennium Challenge Account
MDGLAAT	:	Ministère de la Décentralisation, de la Gouvernance locale,

		d'Administration et de l'Aménagement du Territoire
MIRD	:	Master Intégration Régionale et Développement
MOD	:	Maitrise d'Ouvrage Délégué
MSP	:	Ministère de la Santé Publique
MTP	:	Ministère des Travaux Publics
MUHA	:	Ministère de l'Urbanisme de l'Habitat et de l'Urbanisme
OHADA	:	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
OCDE	:	Organisation pour la coopération et le Développement Economique
OPT	:	Office des Postes et Télécommunications
PDU	:	Plan Directeur d'Urbanisme
PFR	:	Plan Foncier Rural
PGUD	:	Projet de Gestion Urbaine Décentralisée
PH-TF	:	Permis d'Habiter - Titre Foncier
PV	:	Procès-Verbal
RFU	:	Registre Foncier Urbain
RGPH	:	Recensement Général de la Population et de l'Habitation
RNIE	:	Route Nationale Inter-Etats
SADE	:	Service des Affaires Domaniales et Environnementales
SBEE	:	Société Béninoise d'Energie Electrique
SDAU	:	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SIF	:	Système d'Information Foncière
SIG	:	Système d'Information Géographique

REMERCIEMENTS

Nos sincères remerciements :

- ❖ au Docteur **Toussaint VIGNINOU** maitre de conférences, notre directeur de mémoire pour sa noble volonté d'avoir accepté de suivre ce mémoire, malgré ses multiples occupations ;
- ❖ au *Docteur Expédit W. VISSIN* maitre de conférences, responsable pédagogique du Master Intégration Régionale et Développement, pour l'opportunité offerte de suivre cette formation ;
- ❖ aux *Docteurs Benjamin ALLAGBE* et **David BALOUBI**, maitres assistants pour leurs mots d'encouragement et leurs contributions allant dans le sens de l'amélioration de la qualité scientifique de ce mémoire ;
- ❖ au Président et aux membres du jury, pour avoir accepté sacrifier leur précieux temps pour l'appréciation et l'amélioration de ce travail ;
- ❖ à tous les enseignants du Master Intégration Régionale et Développement pour nous avoir donné une formation de qualité ;
- ❖ à mon feu père **Gaston C. HODONOU** *pour sa détermination à faire de moi un grand homme ;*
- ❖ à *Mme Thècle FAIZOUN* pour son amour indéfectible et son soutien moral ;
- ❖ à tous les amis de la 4ème promotion de MIRD- DL ;
- ❖ à tous ceux qui de près ou de loin, ont participé à la réalisation de ce travail ; nous disons merci.

RÉSUMÉ

La présente recherche est une contribution à l'étude des Dynamiques foncières urbaines et ses implications sur le développement local à Allada

La démarche méthodologique est constituée de la collecte et du traitement des données sur les pratiques foncières, les impacts socioéconomiques et sur l'aménagement des territoires concernés. Les modèles sont utilisés à cet effet. Il s'agit d'ECRIS, MACTOR, de CAER, etc.

Il ressort que le marché foncier du secteur d'étude ne contribue pas efficacement au financement des initiatives de développement local, avec environ 48,9 % des plus values qui échappent au budget de la Commune. Ce marché est caractérisé par un accroissement significatif des valeurs vénales et du volume de biens cédés. Sur la période 1992-2015, le prix du foncier est passé de 750 fcfa/m² à 5800 fcfa/m².

Par ailleurs, les biens fonciers sont en proie à une insécurité déplorable. La preuve en est que 23,7 % de la population ne possèdent aucune preuve de droit de propriété. Seulement, 3,2 % disposent de titre foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada. Le reste bénéficie de titre au rabais tels que : la convention de vente, le certificat administratif, les procès-verbaux de partage, etc. Cette situation favorise la recrudescence des conflits fonciers qui sont portés devant six instances pour règlement.

Mots clés : commune Allada, milieu urbain, foncier, développement local.

ABSTRACT

The present research contributes to survey bad land management, consequences on the development actions in these urban areas. The adopted methodological approach is based on data collect and processing on land policies in one hand and socio-economic impacts and problems faced regarding the concerned areas development. Among used are: ECRIS, MACTOR, CAER, etc. the land market in Allada municipalitie doesn't help improving local development initiatives. It can be explained by the goodwill rates of both towns which are about at 48,9 % at Allada. This market is characterized by an important increase of the market value. The goodwill escapes to the budget of the two towns. Moreover, it is remarqued that land price has rapidly increased. So, from 1992 to 2015, it passed from an average 7,50 fcfa to 5,800 fcfa /m².

We notice also, a great insecurity talking of land certification or contract showing their owners. Only 3,2 % have land certification in allada. The remained percentages of lands get some certifications such as; purchasing contract, administrative certificate, and land sharing report.

Key words: communal Allada, urban area, land, local development.

INTRODUCTION

Ces dernières années, la problématique de la question foncière a pris une place importante dans les débats sur le développement en Afrique. Des africanistes de différentes disciplines (ethnologues, géographes, économistes, politologues) se sont de plus intéressés au foncier et ont ainsi considérablement élargi le domaine d'étude foncière sur l'ensemble des rapports sociaux (Lavigne Delville, 2002). De même, la terre représente dans la plupart des pays, un des facteurs politiques et économiques les plus importants pour la planification et la gestion urbaine (Akodjènou, 2005) car, les modes et conditions d'occupation et d'accès au foncier connaissent constamment des mutations. La terre est devenue un objet économiquement valorisé et se transforme donc souvent en marchandise. Le phénomène est renforcé dans les villes par une augmentation de la pression sur la terre, à cause d'une croissance démographique considérable. De plus, l'espace urbain n'est pas seulement requis pour l'habitat, mais aussi pour de multiples fonctions caractéristiques pour l'urbain, tels que la voirie, les services d'administrations, la production économique, la distribution, etc. (Lavigne Delville, 2000)

Le Roy (1995), dans ses travaux sur la sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre, a fait observer l'échec des politiques juridiques de codification de l'appropriation foncière en Afrique. De même, l'évaluation des divers programmes de sécurisation foncière faite par Durand-Lasserve (2012), révèle qu'ils n'ont jamais enregistré le moindre succès dans les pays d'Afrique subsaharienne ni d'ailleurs dans d'autres pays en développement, hormis au Pérou. Et comme exemples, l'auteur fait observer que le Programme de Restructuration de l'Habitat Spontané 1991-2007 mis en œuvre au Sénégal n'a atteint que seulement 3 % des objectifs fixés ; de même, la tentative de conversion de 30 000 permis d'habiter en Titres fonciers au Bénin entre 2006 et 2011 n'a atteint que 0,4 % des objectifs. A cet effet, on retient que, même si une série d'obstacles politiques, juridiques et socioculturels peuvent être surmontés, les

programmes de titrement butent sur la capacité des administrations à les mettre en œuvre.

Au Bénin, comme partout ailleurs en Afrique, la terre se trouve au centre des enjeux économiques, sociaux, culturels, environnementaux et politiques. Face à la compétition sans cesse croissante pour l'accès à la terre, la question foncière est devenue, depuis quelques années, une préoccupation majeure aussi bien pour les populations que pour les autorités politico-administratives. Le foncier, terme générique intégrant la terre et les ressources qui lui sont directement rattachés, ainsi que l'ensemble des rapports entre individu et groupe d'individu pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources (loi 2007-003 portant régime foncier rural en république du Bénin), tel qu'il apparaît semble intégrer la recherche à la fois de la sécurité, de la propriété foncière publique ou privée et les actions à entreprendre sans entrave aux opérations d'aménagement. Il est alors clair qu'il existe une relation entre le foncier et le développement local (Vissoh, 2000).

La Commune d'Allada, à l'instar des autres communes, ne peut se développer sans attacher du prix à une étude foncière. S'il est évident que cet aspect de la problématique foncière importe toujours et mérite que de nouvelles initiatives soient prises aux fins de remédier durablement aux problèmes de sécurisation de la terre, il n'en demeure pas moins que des aspects plus englobants de la problématique foncière sont aujourd'hui d'intérêts non négligeables. Dans ce cadre, l'analyse des dynamiques relatives au foncier, revêt tout son sens, quand on sait à quel point les systèmes fonciers ont évolué, comment la gouvernance foncière a changé et à quel point le marché foncier a pris de l'ampleur. Une telle perspective devient intéressante dans un contexte de décentralisation où la promotion du développement local est d'actualité. Perçue dans nos sociétés traditionnelles comme propriété collective aux mains du souverain, de la collectivité ou simplement de la famille, la terre, à l'épreuve des mutations culturelles et sociales, est devenue la proie des individus. Objet de convoitises, de

transactions tout aussi spéculatives que douteuses, la terre est aujourd'hui, au cœur de moult conflits, créant un climat d'insécurité foncière. L'action foncière est l'un des facteurs essentiels dans la production urbaine. Aborder la problématique du foncier à Allada conduit à rélever le problème du foncier. Les grandes orientations des actes d'aménagement et d'urbanisation futurs dépendront de la façon de gérer et de maîtriser l'assiette foncière. Or, dans ce domaine, la Commune d'Allada accuse un certain déficit et le cadastre, malgré son importance capitale dans la maîtrise foncière, n'a jamais été une priorité.

Selon Hounmènou (2006) qui cite Guigou (1986), le développement local renferme les idées d'autonomie, d'indépendance, de valorisation de ressources locales, de territorialisation de la production et des échanges, de globalité, de refus d'une division interrégionale et internationale du travail.

Prod'homme (1996) affirme qu'il n'y aurait pas de développement local sans une volonté populaire et une démarche collective sur et pour un espace. Cette volonté consciente ou latente correspond à la capacité de l'ensemble des habitants quelle que soit leur position sociale et leur degré de responsabilité, à élaborer et mettre en œuvre un projet collectif en rapport direct avec leur aspiration, leurs besoins et les ressources locales. Ceci montre que quel que soit le courant de pensée, la mobilisation de ressources reste déterminante pour assurer le développement local d'un territoire donné. Dans un tel contexte, la rente foncière présente des enjeux économiques importants et pourrait, en conséquence, être une alternative aux difficultés de ressources liées au financement des initiatives de développement à la base que connaissent les communes. Aussi, il importe-il de soulever que la politique foncière, comme la politique des ressources en général, joue un rôle clé dans le développement économique et social de notre pays.

En faisant le choix de mener des recherches sur les dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans la Commune d'Allada, nous voudrions montrer comment une bonne gestion foncière des milieux urbains où des mutations sont quasi- permanentes, peut favoriser le

développement des collectivités locales. Il s'agit d'analyser la gouvernance foncière, les régimes fonciers, et les marchés fonciers dans un contexte où les mutations spatiales affectent les modes d'accès au foncier, les rapports entre acteurs, la structuration du territoire, etc. Cette orientation du travail trouve son fondement dans le fait que, pour répondre aux menaces de la problématique foncière sur le développement local, il faille considérer les divers aspects et dimensions du foncier comme un ensemble à analyser. Le présent mémoire est structuré en trois chapitres :

- Le premier chapitre consacré au cadre théorique et méthodologique ;
- Le deuxième chapitre expose les facteurs explicatifs de la dynamique foncière en milieu urbain à Allada ;
- Le troisième chapitre porte sur la gestion du foncier urbain à Allada et ses conséquences sur le développement local ;

CHAPITRE I : CADRE THEORIQUE ET METHODOLOGIQUE

Le présent chapitre est consacré au cadre théorique et méthodologique.

1-1- CADRE THEORIQUE

Il présente la revue de littérature, la clarification des concepts et la problématique.

1.1.1. Revue de la littérature

Vu l'importance et la place qu'occupe le foncier dans le monde pour le développement d'un pays ou d'une localité, plusieurs travaux et recherches ont été menés sur la problématique foncière au Bénin et ailleurs.

1.1.1.1. Dynamiques foncières

AKitakya (2007) a identifié trois facteurs principaux de changement qui seraient à la base de la dynamique foncière : la raréfaction de l'espace et des ressources naturelles sous l'effet des densités humaines, la généralisation de l'économie monétaire et les changements socio-culturels.

Pour Durand-Lasserve et Le Roy (2012), les dynamiques observées en Afrique mettent en évidence la généralisation du régime de la propriété privée, l'effritement des formes coutumières de gestion foncière, la marchandisation progressive de toutes les filières d'accès au sol et un double mouvement de morcellement de la petite propriété familiale et de concentration de la propriété dans les zones présentant un intérêt commercial. L'épuisement des ressources, la pression démographique, les mouvements migratoires, l'augmentation du prix du sol et les difficultés croissantes d'accès au sol pour les ménages à faibles revenus en milieu rural et urbain, se manifestent déjà par une multiplication des conflits autour de l'accès au foncier. Les appropriations massives de terres agricoles et la spéculation sur les terrains dans les zones urbaines et périurbaines tendent à aggraver la situation. Pour l'auteur, il en résulte que l'analyse sur les dynamiques foncières en Afrique peut se faire sous trois angles : les systèmes et les régimes fonciers, la gouvernance foncière et les marchés fonciers.

1.1.1.2. Accès au foncier et croissance démographique

Leonard (2004) a fait part de l'expérience de la réforme agraire mexicaine qui a conduit entre 1920 et 1980, à une redistribution de près de la moitié des terres du pays. Ce qui a permis la constitution de nouvelles collectivités paysannes et une recomposition des territoires politiques au profit de catégories d'acteurs qui cherchaient à s'émanciper des anciennes structures politico-foncières représentées par la communauté indienne et l'hacienda. Si cette réforme a été au centre du processus de construction du système politique et de l'ancrage de l'Etat en milieu rural, elle a favorisé l'autonomisation des pauvres.

L'importance de la redistribution des terres pour lutter contre la misère des bas peuples est confirmée par Stedile (2006) qui a analysé le cas du Venezuela où l'accès des pauvres à la terre a été effectif grâce à l'expropriation des terres non exploitées et accaparées par de grands propriétaires. Cette réforme ayant permis une amélioration des conditions de vie des marginalisés d'autre fois, a été possible avec l'appui des forces armées. Selon Walker (2002), il urge qu'un consensus politique soit trouvé au niveau international pour renforcer l'accès et le contrôle des femmes sur la terre. Car, face à l'accroissement de la pauvreté et à l'augmentation des inégalités, la consolidation du droit des femmes à la terre apparaît en effet comme l'une des conditions sine qua non pour augmenter la productivité agricole, afin d'assurer la sécurité alimentaire des ménages et réduire ainsi la pauvreté.

Pour Dembélé (2003), les femmes rurales africaines ont un accès difficile à la propriété des terres cultivables, bien qu'elles représentent 70 % de la force de travail agricole. Pourtant, dans nombre de pays du continent, les lois foncières leur accordent les mêmes droits qu'aux hommes.

Doka et Monimart (2004) évoquent aussi le même problème en s'appuyant sur le cas du Sud-Niger, dont le fort accroissement démographique a donné naissance à un déséquilibre lié à l'accès au partage des ressources naturelles. Alors que les charges alimentaires dans la majorité des familles sont laissées à la charge de la

femme, on assiste au même moment à un mécanisme de marginalisation de la femme relatif à la propriété foncière. Ce phénomène trouve, selon les auteurs, son fondement dans les pratiques relatives à l'islam. Il se pose la question de savoir, dans un contexte comme celui du Sud-Niger, si en dehors des activités agricoles, d'autres alternatives existent pour la gente féminine, afin de garantir ses moyens d'existence. L'approche genre du foncier est donc gage de justice sociale, de bien-être, d'équité et d'efficacité, qui peut procurer des avantages sociaux et économiques. Les avis restent divergents quant aux politiques à mettre en œuvre pour atteindre ce but, d'autant qu'elles doivent répondre à une grande diversité de situations plus ou moins complexes. Les auteurs cités précédemment, après avoir montré le rôle économique et social avéré de la femme dont la marginalisation serait un handicap au développement, proposent pour remédier à la situation, l'abrogation ou la révision des textes à caractère discriminatoire, la sensibilisation des populations concernées et les autorités à divers niveaux, en passant par l'accompagnement juridique des femmes.

Selon Dufumier (2004), les peuples de l'Afrique australe ont connu pendant longtemps une discrimination générale qui s'est traduite, en partie, par l'accaparement des terres par les étrangers. La récupération des terres ancestrales et l'accès à la justice sociale ont été les principales revendications des militants anti-Apartheid. Mais, cette libération effective dans le domaine des droits civiques tarde à se concrétiser sur le plan économique et les mesures semblent être difficiles à mettre en œuvre.

1.1.1.3. Croissance démographique et pression foncière

Anseeuw (2004) explique que les inégalités foncières sud-africaines résultent de deux lois, les "Native Land Acts" de 1913 et 1935. Ces lois concédaient 13 % du territoire sud-africain aux noirs qui faisaient plus de 90 % de la population.

Malgré l'abrogation de l'Apartheid, les instruments de la réforme foncière mis en place par le nouveau régime n'ont que très peu effacé les inégalités existantes. Sur une période de dix ans, ces réformes n'ont permis la redistribution que de 1,5

% seulement des terres. Si, ici, on considère que le marché foncier est modelé par l'économie du milieu en cause, Omrane (2008) croit plutôt que l'accès à la terre est fortement mû par la dynamique démographique des peuples. Ainsi pour l'auteur, il existe des interactions fondamentales entre la croissance démographique et la demande en terre. La forte pression démographique est alors source de saturation foncière. Il sera appuyé par Saliou (2008) qui a constaté que l'augmentation de la population dans la plupart des régions du Bénin, particulièrement dans le sud, a entraîné l'accélération du processus de marchandisation de la terre. Avec pour corollaire un accroissement du nombre de paysans sans terres (ou détenant des terres peu fertiles), suscitant des vagues de migrations conduisant à une accentuation de la pression sur les terres.

1.1.1.4. Conflits fonciers et perspectives

Pour DEFIS SUD (2006), c'est l'accès à la propriété foncière qui provoque violences et conflits. Une situation liée à la complexité accrue des modes de gestion du foncier et qui pousse à se poser la question de savoir comment et à qui on peut sécuriser, ce droit. A travers ce dossier, le magazine a présenté les problèmes du foncier dans différents pays africains où il a montré l'importance pour les différents acteurs, en particulier pour l'Etat, de réglementer l'accès à la terre et de la sécuriser. Un accès à la terre qui passe par le marché foncier. Cet aspect du problème étudié était pris en compte par Colin (2005), pour qui la question des marchés fonciers est devenue centrale dans la réflexion économique sur le développement. Il a étudié les conditions d'émergence et de développement des transactions foncières en Afrique, à partir du cas de la Côte d'Ivoire. Pour l'auteur, les marchés de droits sur la terre jouent un rôle déterminant en permettant d'améliorer les facteurs de production. Quant à Comby (2007), il pense que c'est l'intrusion du régime moderne basé sur l'immatriculation qui constitue la principale cause du désordre observé dans le domaine foncier dans les anciennes colonies d'autant plus que cette conception des droits de propriété n'est aucunement compatible aux pratiques prévalant dans les territoires colonisés.

1.1.1.5. Problématique de la sécurisation foncière

Selon le livre blanc de politique foncière et domaniale au Bénin du MUHRFLEC (2011), l'insécurité foncière est multiforme en Afrique subsaharienne. Elle touche aussi bien les populations urbaines que rurales : possesseurs sans titre, titulaires de titres à valeur incertaine, la non détermination de l'identité des ayants droit avec lesquels un acquéreur doit négocier l'achat d'un terrain, incertitude des délais et des coûts à prévoir pour obtenir l'enregistrement d'une acquisition. A partir de ce livre, on se rend compte que l'insécurité foncière découle de ce que des droits légitimes au regard d'un ou plusieurs registres de normes, sont remis en cause, les dysfonctionnements de l'administration foncière et de la justice, les situations de pluralité juridique non régulée sont ainsi de puissants facteurs d'insécurité foncière.

Ouedraogo (2011) relève que les systèmes de sécurisation foncière en Afrique de l'Ouest reposent sur l'héritage colonial de l'immatriculation foncière, dont l'échec a été souvent dénoncé. Pour lui, il urge que les politiques foncières ouest-africaines questionnent, voire remettent en cause les fondements coloniaux sur lesquels sont bâtis les législations foncières actuelles, notamment le système de l'immatriculation foncière. Un système introduit dans l'arsenal juridique des pays africains dans le seul but d'assurer une sécurité foncière suffisante aux compagnies coloniales afin qu'elles puissent tirer pleinement les bénéfices des investissements réalisés. N'ayant pas pris en compte les réalités foncières des peuples en place avant la colonisation, cette initiative s'est soldée par un échec. Environ 5 % seulement des terres sont immatriculées en Afrique subsaharienne. Ainsi, la majorité des terres rurales sont toujours de fait gérées par les institutions coutumières (chefs de terres, de lignages, etc.). Le même auteur estime qu'au regard de cet échec, s'impose la nécessité d'approches alternatives de sécurisation foncière.

Alinon, (2011) aboutit à la même conclusion en ce qui concerne la gestion des conflits fonciers. L'auteur pense que le règlement des différends fonciers à travers

les mécanismes de gestion alternative des conflits est généralement plus efficace que l'approche judiciaire. Il suggère à cet effet que les méthodes alternatives de gestion des conflits telles que la médiation, la négociation et la conciliation soient promues dans nos communautés.

Pour vissoh (2002), la question foncière en milieu urbain est l'une des plus sensibles car il n'existe pratiquement pas d'opérations urbaines qui n'impliquent pas la terre. Par conséquent les problèmes fonciers doivent être résolus avant toute opération d'aménagement.

Selon Ogoubiyi (2008), l'absence de la planification spatiale en adéquation avec la croissance démographique conduit à la spéculation foncière, la thésaurisation des terres et induit le stéllionat. L'insécurité foncière est due notamment à la non application des dispositions de l'aliéna 2 de l'article 5 de la loi 65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière du Bénin.

Quant à Kinhoué (2014), le développement local doit être considéré comme un développement géographique décentralisé. Selon l'auteur, pour être véritablement local, le développement doit être d'abord un auto-développement, le développement des populations par elle-même, et c'est ce qui est convenu d'appeler depuis quelques années autopromotion.

Source de vie et de sécurité, instrument de développement, la terre est dans sa conception originare frappée du sceau de la sacralisation, ce que confirment sous un autre prisme culturel, ces vers de Guillaume du BARTAS, poète et écrivain du XVI^e siècle :

« Je te salue, ô terre, ô terre porte-grains, porte-or, porte-santé, porte-habits, porte-humains,

Porte-fruit, porte-tour... »

On comprend dès lors l'attachement de l'homme à la terre.

Au total, il est à noter que la plupart des études ont abordé les spéculations foncières de même que les conflits fonciers. Cependant, elles n'ont pas analysé la

gouvernance foncière, le degré de la pression foncière face à la poussée démographique et aux actions anthropiques. Mieux, elles n'ont pas élaboré des scénarii pour une gestion optimale du foncier. La présente étude se veut donc un complément d'informations détaillées sur ces réalités et les relations ci-dessus évoquées.

1-1-2-Clarification des concepts

Pour une meilleure compréhension du présent mémoire, un cadre conceptuel a été élaboré.

1-1-2-1- Commune d'Allada

La Commune d'Allada est l'une des huit communes du département de l'Atlantique. Elle est située au Nord du département entre 6°35'08'' et 6°47'02'' de latitude nord et entre 1°58'06'' et 2°15'29'' de longitude est. Cette Commune appartient à la zone agro écologique IV (ZAE IV) du Bénin et est située sur le plateau d'Allada au Sud de la dépression de la Lama à une distance de 54 km de Cotonou (capitale économique). Elle couvre une superficie d'environ 381 km² soit 0,34 % de celle du Bénin (Zodomè, 2007). Elle est limitée au Nord par la Commune de Toffo, au Sud par celle de Tori Bossito, à l'Est par la Commune de Zè et à l'Ouest par les Communes de Kpomassè et de Bopa. La figure 1 présente les situations géographique et administrative de la commune d'Allada.

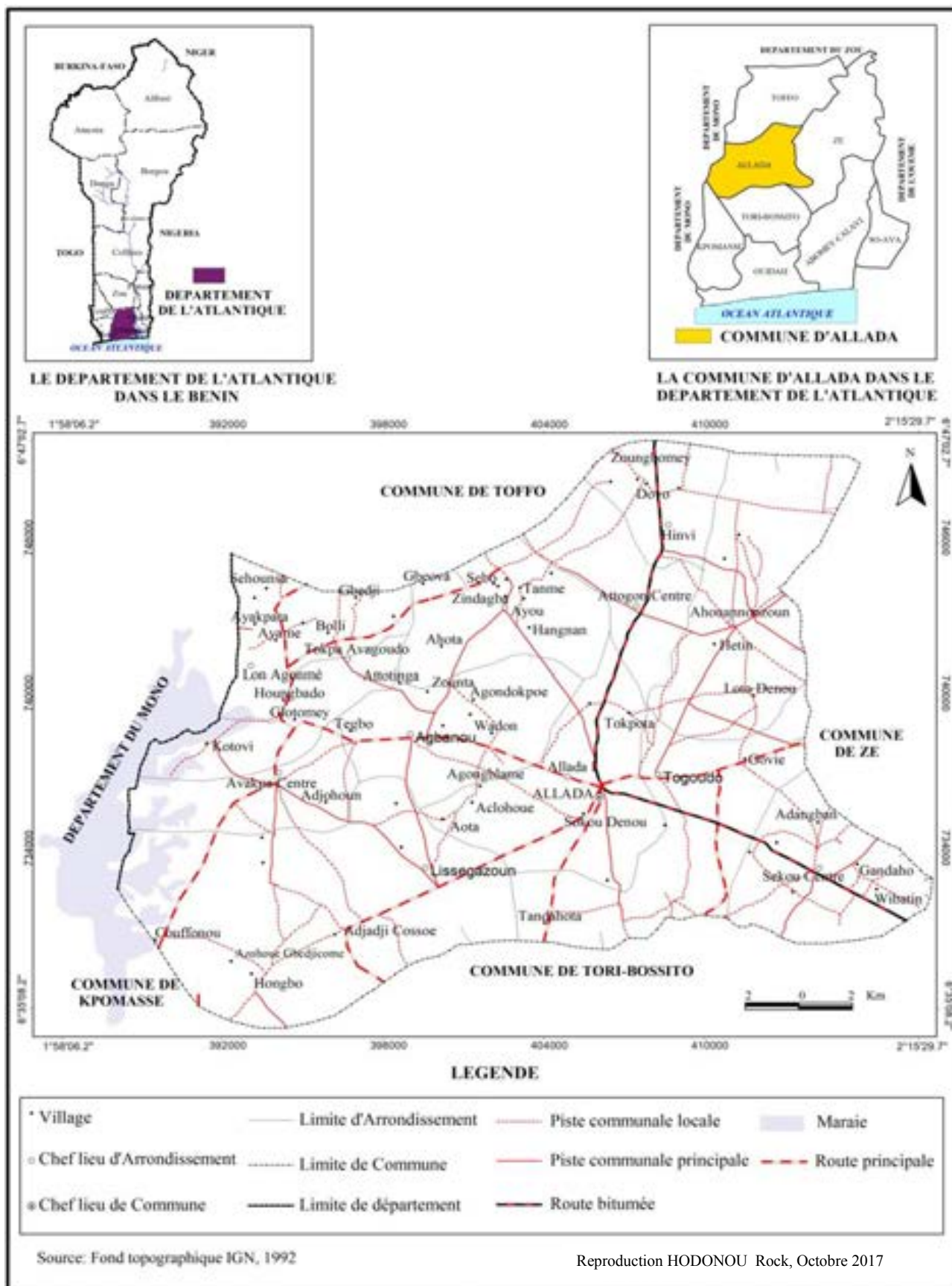


Figure 1 : Situations géographique et administrative de la Commune d'Allada

La Commune d'Allada compte douze (12) arrondissements (Agbanou, Ahouannonzoun, Allada, Attogon, Avakpa, Ayou, Hinvi, Lissègazoun, Lon-Agonmey, Sékou, Togoudo, Tokpa-Avagoudo) subdivisés en cent treize (113) villages. Elle abrite la préfecture du département de l'Atlantique composé des communes d'Abomey-Calavi, Allada, Tori, Ouidah, kpomassè, So-Ava, Toffo et Zè.

1-1-2-2-Milieu urbain

La présente recherche étant consacrée aux milieux urbains, il importe donc de présenter ici le sens accordé à ce concept de même que les localités identifiées comme telles dans la Commune d'Allada.

En effet, plusieurs critères permettent de définir les milieux urbains. Ils sont évolutifs et varient selon les Etats. Souvent, à l'intérieur d'un même pays, la définition varie selon les institutions, ce qui confère au milieu urbain un contenu très variable (Chaléard *et al.* cité par Beauchemin *et al.*, 2002). Il est à souligner que le critère le plus pertinent pour définir le milieu urbain est celui relatif à la démographie car la ville a souvent été caractérisée par une population élevée. De même, il est l'indicateur le plus synthétique, parce qu'il est corrélé au plus grand nombre d'autres variables caractéristiques du fait urbain (Moriconi-Ébrard, cité par Beauchemin *et al.*, 2002). Le seuil retenu dans ce cadre au niveau International est de 10.000 habitants.

Mais, il faut reconnaître que ce seul critère ne suffit plus à définir le milieu urbain car le faisant, on risque d'identifier de gros villages comme étant des villes. A ce titre, et au Bénin, l'INSAE (2002) définit comme milieu urbain, tout chef-lieu de commune ayant au moins 10 000 habitants et au moins une des infrastructures ci-après : bureau de l'OPT, bureau de recette perception du Trésor public, système d'adduction d'eau, d'électricité, centre de santé, Collège d'Enseignement Général avec 2ème cycle et tout arrondissement ayant au moins quatre des infrastructures énumérées ci-dessus et au moins 10 000 habitants. Il faut remarquer que la

tendance observée au niveau de l'INSAE est beaucoup plus la propension d'ériger des chefs lieux de commune en ville, car certaines fois, bien que des arrondissements remplissent les critères définis par cette structure, elle continue de les classer parmi les arrondissements ruraux.

Domingo, (2007) définissait la ville comme étant « une agglomération de 10 000 habitants ou celle ayant moins de 50 % de population active dans l'agriculture/chasse/pêche et remplissant une des quatre fonctions suivantes : administration publique (chef-lieu de commune ou mairie, chef-lieu d'arrondissement, trésor public, perception), services de base (école, santé, adduction d'eau, électricité), échanges et services financiers (marché régional ou international, gare routière, banque, agence d'assurance), communications (poste et télécommunications) ».

Par ailleurs, une analyse comparative des critères de l'INSAE et ceux définis par Domingo (2007) montrent que ceux-ci se rejoignent pratiquement et que les aspects urbains soulevés par Domingo (2007) sont pris en compte par l'INSAE. Fort de ce qui précède, seront donc considérés comme milieux urbains dans le cadre de cette recherche, *l'arrondissement* composant Allada d'une part, et ceux satisfaisants aux critères urbains définis par l'INSAE (2002), et dont le territoire est loti ou en cours de lotissement d'autre part. (Tableau I)

Tableau I : Test des critères de milieux urbains dans la commune d'Allada

Source des critères	Critère démographique	Critères administratifs					
INSAE	Au moins 10 000 habitants	OPT ou Télécom	TRESOR	SONEB	SBEE	CEG avec 2 nd cycle	Centre de santé
Agbanou	11480	oui	non	Non	oui	non	Oui
Ahouannonzoun	11960	oui	non	Non	oui	oui	Oui
Attogon	7123	oui	non	non	oui	oui	oui
Avakpa	4852	oui	non	non	oui	non	oui
Ayou	7897	oui	non	non	oui	oui	Oui
Hinvi	5160	oui	non	Non	oui	oui	Oui
Lissegazoun	14989	oui	non	non	oui	non	Oui
Lon-Agonmey	4227	oui	non	Non	non	non	Oui
Sékou	26494	oui	non	oui	oui	oui	oui
Tokpa	3992	oui	non	non	non	non	Oui
Togoudo	6051	oui	non	oui	oui	non	Oui

Source : INSAE, base des données issues du RGPH-4, 2013, Octobre 2017

Légende : oui = Présence ; non = Absence

L'analyse du tableau I, montre que les arrondissements d'Atogon, d'Avakpa, D'Ayou, de Hinvi, de Tokpa et de Togoudo n'obéissent pas au critère démographique, car ayant un effectif de population inférieur à 10000 habitants. Les autres arrondissements tels que Agbanou, Ahouannonzoun et Lisségazoun remplissant cette condition, sont par contre, marqués par un déficit d'infrastructure qui ne permet pas, de les retenir comme milieux urbains. Ainsi, seul l'arrondissement de Sékou avec une population de 26494 habitants, disposant du minimum d'infrastructure requis peut être qualifié d'arrondissement de milieu urbain.

A cet effet, ont été identifiés comme milieux urbains pour la présente recherche, la ville d'Allada et l'arrondissement de Sékou.

1-1-2-3- Développement local et principaux enjeux

Le développement local puise ses racines dans la théorie du développement endogène de FRIEDMANN et STOHR vers la fin des années 50 ; approche selon

laquelle le développement est une démarche qui part du bas, le « down up » par antinomie au « top down », privilégie les ressources endogènes et se rapporte à un terroir restreint (Azehoun-Pazou, 2011). Le développement local désigne un processus consistant à mobiliser les énergies de tous les acteurs locaux en vue de la promotion économique, sociale et culturelle d'un territoire (Sebahara, 2000). Autrement dit, c'est un processus qui vise la participation des acteurs avec pour finalité l'amélioration des conditions de vie des habitants d'une zone déterminée. Ses actions impliquent l'amélioration du niveau, du cadre et du milieu de vie d'une communauté donnée par une intégration harmonieuse des actions entre différents secteurs d'activité.

Dans ce cadre, les principaux objectifs identifiés par Cadieux *et al*, (2002) sont :

- L'amélioration du cadre de vie des membres de la communauté pour qu'ils puissent profiter d'un environnement sain et agréable ;
- L'amélioration de leur milieu de vie pour qu'ils puissent s'épanouir dans une communauté qui leur offre plusieurs occasions sociales et culturelles ;
- L'augmentation de leur niveau de vie afin que chacun dans la communauté puisse travailler et donc gagner un revenu pour pouvoir profiter des avantages de la communauté (création d'emplois et répartition de la richesse).

A ces objectifs, sont aussi associés trois principaux enjeux que sont :

- Répondre aux besoins des populations qui ont dorénavant une position responsable ;
- Assurer un développement économique et social à l'échelle du territoire ;
- Lutter contre la pauvreté et les inégalités dans les actions de proximité.

Il est à noter que la problématique foncière telle que développée dans le secteur de recherche est en mesure d'affecter fortement chacun de ces trois objectifs.

A cet effet, il est à retenir que dans le cadre de ce travail de recherche, le concept de développement local a été abordé en termes de finalité à laquelle concoure une bonne gestion foncière. Il s'agit de montrer comment la gestion foncière peut

participer au développement local grâce à la mobilisation de ressources financières à travers le marché foncier d'une part, et comment une bonne gestion foncière peut permettre d'éviter de tensions sociales au sein de la population et favoriser la réalisation d'infrastructures, d'autre part.

1-1-2-4- Le foncier

Selon le dictionnaire George (2006), le foncier est relatif aux « biens fonds » c'est-à-dire à la terre et les biens immeubles qu'on y retrouve. Il trouve son origine dans la langue latine avec le mot « fundum », « fonds de terre » et désignait à l'époque féodale, une tenure ou la rente extraite de la valeur différentielle ou absolue (Le Roy, cité par Adjahouhoué 2013). A ce titre, il est le support de toutes les activités liées à l'existence humaine, l'un des facteurs capitaux du développement. Le foncier est aussi un rapport social qui s'explique d'abord par les représentations d'espaces qui le fondent. Selon le code Français de l'urbanisme de 1954, Ce terme est employé pour désigner les terrains constructibles, base de toute opération de promotion immobilière.

1-1-3- PROBLEMATIQUE

Elle comprend le contexte et la justification du sujet, les hypothèses de travail et les objectifs de recherche.

1-1-3-1-Contexte et Justification du sujet de recherche

L'apparition des problématiques foncières en Afrique noire ne date pas de la période contemporaine ni même de la colonisation. On admet actuellement que «les principes de bases de l'organisation des rapports sociaux de maîtrise de l'espace ont été posés par la révolution du néolithique, c'est-à-dire à l'occasion de la domestication des animaux et de l'invention de l'agriculture.

Plus généralement, la place accordée au système foncier est variable et le traitement de cette notion très divers. Mais aujourd'hui force est de constater que ce droit sacro-saint est journallement violé par l'administration ou les particuliers organisés en mafia foncière. Ainsi, faute de la mise en place d'une réforme

conséquente et d'un dispositif technologique performant de lutte contre la falsification et la contrefaçon des actes et titres de propriété immobilière imposés par la loi, les paisibles populations de nos villes et de nos campagnes assistent impuissamment à la démolition de leur maison, suite aux décisions de nos cours et tribunaux, la justice des hommes. Ce fléau national pernicieux est entretenu par l'administration elle-même et certains compatriotes mal lunés en quête de gain facile. Ils manipulent aisément les documents fonciers qui sont le plus souvent à la base des litiges domaniaux qui débouchent aussi sur des affrontements sanglants. Sinon, comment peut-on imaginer que des affaires en contestation de droit de propriété soient encore pendantes devant nos cours et tribunaux depuis plus de vingt ans ? Sinon, comment peut-on enfin comprendre que de vils individus sans titre ni droit, fabriquent de faux actes et titres de propriété pour élever des contestations sur le bien d'autrui sans être inquiétés ? La conséquence est l'installation d'un climat d'insécurité foncière de plus en plus préoccupant (Hounkpodoté, 2008) avec une remise en cause permanente des ventes de parcelles. Ainsi, les transactions foncières opérées, il y a plusieurs générations, sont fortement mises à rude épreuve (Hambally, 2006). Aujourd'hui, certains vendent des terres familiales à l'insu des aînés, voire cèdent des terres n'appartenant pas à leur famille, ou la même parcelle à plusieurs acheteurs (Chauveau *et al*, 2006), à telle enseigne que Teyssier (1994) note que chacun doute désormais de son droit sur la terre et craint l'apparition de revendications inattendues. La question foncière est donc multidimensionnelle et comporte un éventail de problèmes étroitement liés (Annan *et al*, 2013) alors que le Document Stratégique de Réduction de la Pauvreté (DSRP) validé par les Institutions de BrettonWood en 2003 met un accent particulier sur la sécurisation des terres en vue d'un essor économique. Avec l'explosion démographique observée dans la ville de Cotonou, on assiste à la rareté du foncier ayant pour corollaire une trop forte valeur vénale et la cherté du loyer. Il a été ainsi observé un afflux vers les communes périphériques. Ceci entraîne un développement urbain dans ces

communes où les problèmes d'accès au foncier ont une préoccupation capitale pour une rationalisation de l'occupation du sol. La Commune d'Allada, n'échappe pas à une telle dynamique. Il est observé depuis quelques années, un accroissement en superficie des milieux urbains dans cette Commune, du fait d'une demande de plus en plus accrue en parcelles d'habitation.

Selon le RGPH3 (2002), il est apparu un taux de 38,9 % pour la population urbaine avec des estimations et projections indiquant qu'en 2010, un béninois sur deux vivra dans une agglomération urbaine de plus de 5 000 habitants (INSAE, 2002). Cet accroissement exerce des pressions plus fortes sur les terres existantes dans les zones urbaines qui ont pris de la valeur marchande. Il est aussi à l'origine de l'expansion spatiale des cités et des villes dans les zones périurbaines et rurales adjacentes (AMCHUD, 2010). Ainsi, les terres périphériques à la ville deviennent alors objet de grandes spéculations (Gohoungo, 2006). Dans un tel contexte, le foncier devient un véritable vecteur d'investissement et d'accumulation de richesses. La terre fait aujourd'hui l'objet d'un commerce effréné sur fond de faux documents et de crise sociale. Face à ce dilemme qui est un frein au développement de notre chère Commune, que pouvons nous faire pour extraire nos concitoyens des griffes de cette mafia foncière qui continue de faire des ravages ? Nous devons tirer le ver du fruit en contribuant à la mise en œuvre des réformes qui prescrit à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, l'appropriation d'une solution optique de sécurisation formelle et systématique des actes et titres de propriété immobilière, de leur conservation pérenne, de la protection de leur intégrité informationnelle, de leur traçabilité d'un bout à un autre, de leur existence et de la vérification de leur authenticité en temps réel, 24/24 , à partir de n'importe quel point du territoire national et du monde entier à partir d'un simple GSM ou ordinateur connecté à une plate forme sécurisée dédiée à l'authentification forte desdits actes et titres . Ainsi, on aurait contribué pour sécuriser formellement non seulement les terres mais aussi les titres de propriété et les conflits fonciers seront désormais annihilés. Pour l'essentiel, les

travaux consultés ont permis de cerner et d'approfondir les connaissances sur les questions foncières en milieu urbain et périurbain. Pour Santamaria (2009), le développement local est un processus de diversification et d'enrichissement des activités économiques et sociales sur un territoire d'« échelle » locale à partir de la mobilisation et de la coordination de ses ressources matérielles et immatérielles. C'est aussi un processus volontariste dans une réflexion de type autogestionnaire, pour conduire un projet « ascendant » de développement, lié à une mobilisation sociale (Gontcharoff, 2009). En somme, plusieurs études ont porté sur la problématique foncière dans la Commune d'Allada sans pour autant aborder les réformes foncières à travers le cadre foncier légal actuel et des données démographiques récentes. Face à tous ces constats il devient primordial que des réflexions soient menées sur les dynamiques foncières et le développement local dans la Commune d'Allada. C'est ce qui explique le choix du sujet : « **Dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans la commune d'Allada** » dans le cadre de la rédaction de mémoire de Master en Intégration Régionale et Développement, option développement local. Cette recherche se fonde sur les interrogations ci- après :

- Quels sont les facteurs explicatifs de la dynamique foncière en milieu urbain à Allada ?
- Comment le foncier est géré en milieu urbain à Allada ?
- quels sont les impacts des conflits fonciers en milieu urbain dans la commune d'allada ?

1-1-3-2- Hypothèses de travail

Pour mener à bien cette recherche, les hypothèses suivantes ont été émises :

1. De nombreux facteurs expliquent la dynamique foncière en milieu urbain à Allada.

2. La gestion foncière dans les milieux urbains de la Commune d'Allada est source de conflits et entrave le développement local.

3- Les différents conflits fonciers impactent le développement des milieux urbains à Allada.

Pour vérifier ces hypothèses, des objectifs ont été fixés.

1-1-3-3- Objectifs de recherche

L'objectif global de cette recherche est d'étudier la dynamique foncière urbaine et ses implications sur le développement local de la Commune d'Allada.

Spécifiquement il s'agit, dans la Commune d'Allada :

1- D'identifier les facteurs explicatifs de la dynamique foncière en milieu urbain à Allada.

2. D'analyser la gestion foncière dans les milieux urbains de la Commune d'Allada .

3. De déterminer les différentes contraintes foncières liées au développement local.

1-2-APPROCHE METHODOLOGIQUE

Elle sera consacrée à l'approche méthodologique. Il s'agit essentiellement : des données à utiliser, les techniques de collecte, les méthodes de traitement de celle-ci et les méthodes d'analyse des résultats.

1-2-1-Données à utilisées

Dans le cadre de la présente recherche, des données qualitatives et quantitatives sont utilisées.

1-2-1-1- Données qualitatives

- Des données relatives aux textes (lois, décrets, arrêtés, circulaires etc.) règlementant la gestion foncière en République du Bénin et ceux spécifiques à la Commune d'allada.

- Des données et informations sur les mesures de gestion des conflits collectées auprès des tribunaux du secteur d'étude, des autorités locales et des présumés

propriétaires, pour comprendre la procédure et les modes de règlement des conflits fonciers dans le secteur d'étude ;

- Des données sur les caractéristiques géomorphologiques, collectées à la SERHAU pour identifier les contraintes et potentialités du secteur d'étude, etc.

1-2-1-2- Données quantitatives

Il s'agit :

- des données démographiques constituées des effectifs de la population dans la Commune d'Allada selon les RGPH de 1979, 1992, 2002 et des résultats du RGPH de 2013 fournies par l'INSAE pour analyser la dynamique démographique et la disponibilité foncière afin d'appréhender la demande en biens fonciers dans le secteur d'étude ;

- des données (cartes et images landsat) sur l'occupation du sol en 1995, en 2006 et en 2012 obtenues auprès du CENATEL, du LABEE et du LaCARTO pour apprécier les pressions sur la ressource foncière dans le secteur d'étude ;

- Des données relatives aux valeurs vénales du foncier collecté auprès des acquéreurs de parcelles pour analyser leur évolution dans le secteur d'étude et identifier les déterminants de la spéculation foncière ;

Ces différentes données seront collectées grâce à la recherche documentaire et aux investigations de terrain.

1-1-2-Technique de collecte des données

Elle est rendue possible grâce à la recherche documentaire, aux investigations socio-anthropologiques.

1-2-2-1-Recherche documentaire

Plusieurs centres de documentation seront consultés compte tenu des données recherchées :

- les ouvrages généraux seront consultés au Ministère du Cadre de Vie, dans les centres de documentation de la FLASH, au Département de Géographie et

Aménagement du Territoire (DGAT), à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF).

- les ouvrages spécifiques traitant des questions foncières, de l'urbanisme et du développement local seront consultés à l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), à la Direction Générale de l'urbanisme et de la réforme foncière (DGURF).

- les études et travaux, commanditées ou réalisées par les institutions nationales ou internationales telles que le Millenium Challenge Account(MCA), le PNUD, la FAO, le FED et l'AFD, etc. ont été consultés.

Par ailleurs, cette recherche documentaire est complétée par la consultation des documents en ligne sur internet et abordant des thématiques connexes pour s'imprégner des expériences d'autres pays tels que le Rwanda, la Côte d'Ivoire, le Burkina-Faso, etc.

1-2-2-2- Investigations socio anthropologiques

Au cours de cette phase de la collecte d'informations, différents questionnaires sont adressés aux différents acteurs et témoins de la dynamique spatiale de la commune. Il s'agit pour la plupart, des questions ouvertes pouvant permettre aux enquêtés d'argumenter ou de justifier leurs réponses. Cette phase a permis d'actualiser les données liées à l'occupation spatiale, de prendre contact avec les réalités urbaines observables du milieu et de collecter des informations réelles et récentes.

Les investigations socio-anthropologiques ont prit en compte les propriétaires terriens, les notables, les autorités locales, les cadres du service des affaires domaniales et environnementales de la mairie d'Allada, les juges et les cadres de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) etc.

1-2-2-3-Les Enquêtes proprement dites

Dans ce cadre, la méthode Enquête Collective Rapide d'Identification des conflits et de groupe Stratégiques (ECRIS) est utilisée pour la collecte des informations auprès des acteurs ciblés. L'utilisation de cette méthode se justifie par le fait que

la problématique foncière est essentiellement fondée sur des indicateurs qualitatifs non standardisés. Elle permet aussi une analyse comparative concrète et correspond aux besoins d'analyses d'opérations de développement (lotissement). A cet effet, les entretiens individuels sont réalisés, avec les acquéreurs et propriétaires de biens fonciers pour appréhender l'évolution des valeurs vénales, les procédures de confirmation des acquisitions foncières pour apprécier la participation du marché foncier au financement des actions de développement local etc.

D'autre part, des entretiens sont également réalisés avec les autorités en charge de la gestion foncière à l'ANDF, les agents communaux en charge de la gestion foncière, les notaires et le procureur du tribunal de première instance d'Allada, les responsables d'association de développement, pour identifier et analyser les problèmes fonciers, appréhender les différents types de conflits, ainsi que des mesures de gestion et leurs implications sur le développement local.

1-2-2-3-2- Outils de collecte des données

Deux types de questionnaires, un guide d'entretien et une grille d'observation sont utilisés pour appréhender la perception des populations sur les réformes foncières et leurs implications sur les conflits fonciers dans la Commune d'Allada. (Tableau II)

Tableau II : Techniques et outils de collecte de données sur le terrain

Types de données	Techniques de collecte de données	Outils de collecte de Données
Données qualitatives	Exploration	-Sources écrites -Sources orales
	Observation directe	Grille d'observation
	Entretien	Guide d'entretien

Données quantitatives	Entretien structuré	Questionnaire
-----------------------	---------------------	---------------

Source : Enquêtes de terrain, Novembre 2017

Ces outils ont permis d'obtenir des informations tant qualitatives que quantitatives auprès des acteurs interrogés.

1-2-2-4- Echantillonnage

L'échantillon utilisé est déterminé par la méthode de choix raisonné. Les critères à utiliser dans le cadre de la présente recherche sont, entre autres :

Avoir au moins quarante (40) ans, avoir vécu dans la localité tout au moins, les dix dernières années avant l'enquête, être propriétaire de domaine. Ces critères ont été choisis, du fait de la complexité du phénomène foncier qui requiert, à priori, pour sa compréhension une certaine ancienneté résidentielle. Les autres personnes ressources sont choisies en fonction de leur responsabilité dans la gestion foncière et de leurs rôles dans la définition des actions de développement local en milieux urbains dans les communes d'Allada.

La détermination de la taille de l'échantillon a été faite suivant la formule de Schwartz (1995) qui se présente comme suit : $\beta = Z_{\alpha}^2 \times pq/i^2$ avec :

β = taille de l'échantillon ;

$Z_{\alpha} = 1,96$: Ecart réduit correspondant à un risque α de 5 % ;

p = la proportion des ménages disposant de bien fonciers dans le secteur de recherche ;

i = précision désirée égale à 5 % selon la technique de l'INSAE ;

$q = 1 - p$;

$\beta = (1,96)^2 \times p(1-p)/0,05^2$. β a été déterminé

Ainsi, 362 individus ont été enquêtés en milieux urbains dans la Commune d'Allada.

Suivant le poids démographique de chaque localité faisant partie du secteur de recherche, cet échantillon a été réparti. Le tableau III présente la répartition de l'échantillon des personnes enquêtées dans les différentes localités retenues.

Tableau III : Synthèse des localités parcourues et des personnes enquêtées dans la Commune d'Allada

N°	Arrondissements	Nombre de présumés propriétaires terriens enquêtés	Personnes ressources enquêtées	Nombre total d'enquêtés	Proportion (%)
1	Allada	145	29	174	48,06
2	Sékou	152	36	188	51,94
Total		297	65	362	100

Source : Enquêtes de terrain, Novembre 2017

1-2-3-Méthode de traitement des données et analyse des résultats

1-2-3-1- Traitement des données

Les fiches d'enquêtes seront dépouillées après codification. Les informations seront traitées par les logiciels Word pour les textes, Excel pour les tableaux et graphiques et arcview GIS 3.2 pour les cartes.

1-2-3-2- Analyse des résultats

Pour analyser les résultats, le modèle Causes-Agissantes Etat-Réponses (CAER) de l'OCDE (2000) est utilisé comme cadre conceptuel de la recherche. Ce modèle permet de faire le point de la situation actuelle par rapport à la problématique étudiée, d'identifier les facteurs qui sont à l'origine d'une telle situation ou l'ayant favorisé, de même que ceux susceptibles de l'amplifier. Il présente enfin les réponses à apporter pour avoir une situation meilleure dite souhaitée. Ainsi, ce modèle à l'avantage d'être systémique. Il permet donc, dans le contexte de la présente recherche, d'analyser la situation foncière. La figure 2 présente ce modèle.

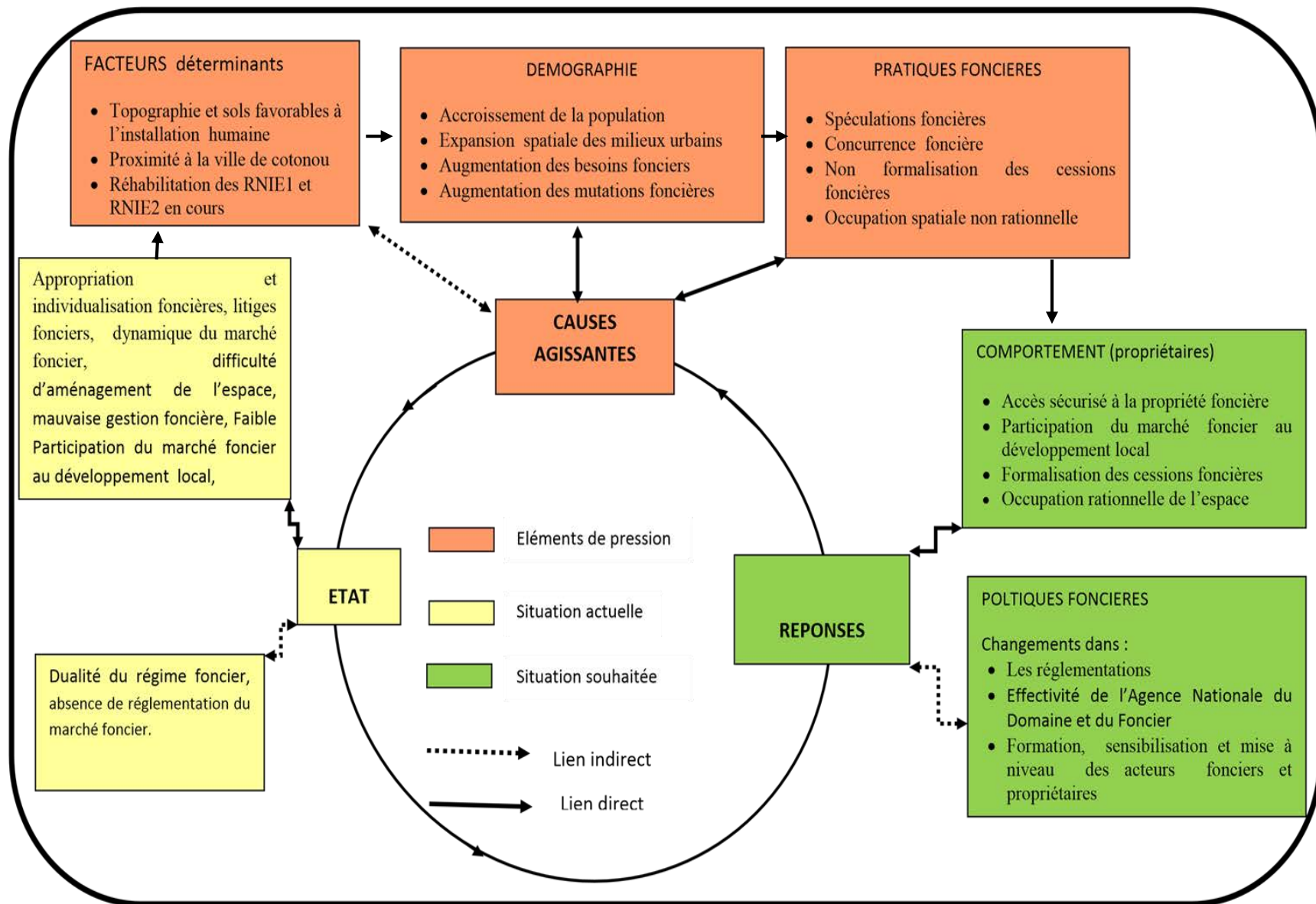


Figure 2 : Cadre conceptuel d'analyse des dynamiques foncières et de leurs implications sur le développement local
Source : OCDE (2000), modifié par HODONOU (2017)

La figure 2 montre que le modèle CAER fonctionne comme une boucle où les causes agissantes sont sources ou facteurs amplificateurs du phénomène étudié. De même, les solutions (réponses) apportées à partir des manifestations du phénomène sont censées inhiber les causes pour une amélioration de la situation de départ. Ainsi, l'utilisation du modèle CAER comme base d'analyse de la présente recherche, a permis de faire l'état des lieux de la gestion foncière en s'appuyant sur la connaissance des déterminants et des causes profondes de la pression (dynamique démographique, pratiques foncières), sur le développement local, de même que les réponses apportées et à apporter. Ce modèle a permis de répondre à des questions telles :

-quels sont les facteurs qui amplifient les problèmes fonciers dans le secteur de recherche, (causes agissantes) ?

- quels sont les effets des contraintes foncières (état) ?

-quelles sont les mesures prises pour répondre aux problèmes fonciers, (réponses) ?

Conclusion partielle

La démarche méthodologique utilisée a consisté en la collecte et au traitement des données obtenues par la recherche documentaire et aux investigations socio anthropologiques sur les dynamiques foncières en milieux urbains dans la commune d'Allada. A cet effet, plusieurs méthodes ont été utilisées. Il s'agit des méthodes ECRIS, MACTOR la méthode CAER etc. Les informations issues de ces différentes analyses ont servi de base à la rédaction de la présente recherche. Les bases méthodologiques de cette recherche étant posées, il importe de présenter les dynamiques foncières en milieux urbains dans la commune d'allada ; ce à quoi s'attèlera le chapitre II.

II-FACTEURS EXPLICATIFS DE LA DYNAMIQUE FONCIERE EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA

2-2-pressions foncières en milieux urbains dans la Commune d'Allada

2-2-1- Croissance démographique

Les statistiques démographiques de l'INSAE sur la Commune d'Allada entre 1979, 1992, 2002 et 2013, montrent globalement un accroissement de la population sur toute la période. En effet, elle est passée de 62404 habitants en 1979, à 77107 habitants en 1992, à 91778 habitants en 2002 et à 127493 habitants à l'issue du RGPH4 de 2013.

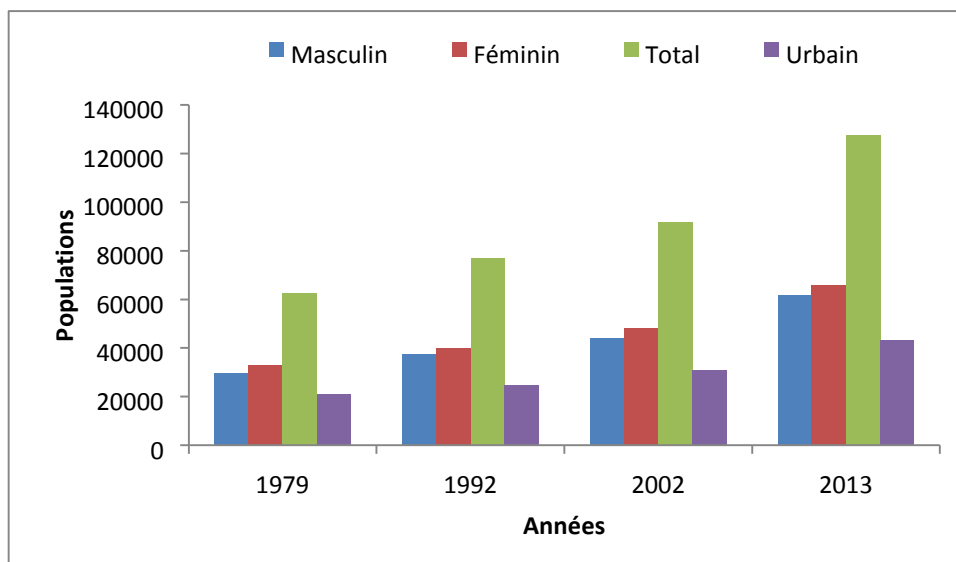


Figure 7 : Evolution de la population de la Commune d'Allada de 1979 à 2013
Source : INSAE, 2013

L'analyse de la figure 7 indique, que ce soit en 1979, 1992, 2002 ou 2013 que la population féminine a toujours été légèrement supérieure à la population masculine dans la Commune d'Allada. Aussi, de 1979 à 2002 le taux d'accroissement de la population qui était de 3 % au terme du RGPH3 de 2002 s'est presque consolidé (3,03 %) si on se réfère aux résultats du RGPH 4 de 2013. Par ailleurs, l'accroissement démographique noté dans la Commune d'Allada serait principalement dû à la présence du Lycée Agricole Mèdji de Sékou (LAMS), de l'Agence de Transport et de Logistique(ATRAL), de l'Ecole Normale des Instituteurs (ENI), et de la préfecture.

2-2-2- Infrastructures et équipements

2- 2-2-1-Equipements marchands

Les activités économiques des milieux urbains de la Commune d'Allada sont soutenues par plusieurs marchés, sur lesquels les producteurs écoulent leurs produits. Il s'agit principalement des marchés de Sékou, et d'Allada-centre. Les produits usuels qui y sont commercialisés sont notamment, le maïs, la tomate, les fruits et les légumes. Les marchés de la Commune d'Allada approvisionnent les principaux marchés de Cotonou. A ces marchés, s'ajoutent des centres d'échanges (boutiques), des magasins, des gares routières et une gare ferroviaire. Il existe également de petites unités agroalimentaires qui sont installées dans la Commune et s'occupent de la fabrication du gari, du Sodabi ou de l'huile de palme.

2-2-2-2- Infrastructures sanitaires et scolaires

La Commune d'Allada est couverte par la Zone Sanitaire Allada-Toffo-Zè. Un projet d'Hôpital de Zone est envisagé sur le territoire de la ville d'Allada. Dix Centres de Santé d'Arrondissement (CSA) gravitent autour du Centre de Santé Communal (CSC). Cette organisation sanitaire est renforcée par le Centre de dépistage et de prise en charge de l'ulcère de Buruli. On note aussi la présence d'un Centre de Promotion Sociale et de plusieurs pharmacies. La planche 1 présente deux pharmacies du cadre d'étude.



Photo 1 : Aperçu de la pharmacie de Sékou



Photo 2 : Aperçu d'une pharmacie à Allada

Planche 1 : Pharmacies à Sékou et à Allada.

Prise de vue : HODONOU, Novembre 2017

La planche 1 montre deux pharmacies de type moderne à Allada et à Sékou. Pour ce qui est des infrastructures scolaires, il est dénombré en milieux urbains dans la Commune d'Allada, 02 écoles maternelles, dix-huit écoles primaires, 04 CEG (dont deux avec second cycle), 05 centres d'alphabétisation, une Ecole Normale des Instituteurs (ENI) et un lycée Technique Agricole (LAMS). La planche 5 présente le Lycée Agricole Mèdji de Sékou et l'Ecole Normale des Instituteurs d'Allada.

Photo 3 : Vue de l'entrée principale du Lycée Agricole Medji de Sékou



Photo 4 : Vue de l'entrée principale de l'Ecole Normale des Instituteurs d'Allada (ENI)



Planche 2 : Infrastructures scolaires à Sékou et à Allada.

Prise de vue : HODONOU, Novembre 2017

La planche 2 montre deux infrastructures scolaires de grande importance qui influencent les valeurs venales du foncier.

2-2-2-3-Alimentation en eau potable et énergie

Il est à noter que dans la Commune d'Allada, le territoire occupé par les milieux urbains n'est pas totalement électrifié. Sur les onze quartiers que comptent la ville d'Allada, sept sont électrifiés. Cette situation reste similaire dans

l'arrondissement de Sékou. L'éclairage public est assuré par quelques 86 points d'éclairage répartis le long de la route inter-Etat Cotonou-Bohicon, des axes routiers qui desservent les localités voisines ainsi que des voies intérieures du centre-ville.

La SONEB est également présente en milieux urbains dans la Commune d'Allada, où elle assure l'alimentation en eau potable des ménages. Mais ce réseau, à l'image de celui de l'électricité, ne couvre pas la totalité des milieux urbains. L'espoir ici est qu'au niveau de la municipalité et des directions régionales de ces réseaux, des projets d'extension sont enregistrés et leurs mises en oeuvre en cours.

2-2-2-4- Assainissement

Il n'y n'a pratiquement pas de structure de collecte ou de pré-collecte des déchets solides ménagers. De même, aucun site aménagé n'existe pour permettre les opérations de pré-collecte et de collecte des déchets solides ménagers. Tous les quartiers de ville d'Allada développent ainsi leurs dépotoirs sauvages d'ordures ménagères. Aucun projet de décharges intermédiaires ni de décharge finale pour la gestion des ordures ménagères n'est envisagé.

Les ordures ménagères sont donc mal évacuées, les caniveaux d'évacuation, même en construction, sont utilisés comme espaces d'élimination des déchets solides ménagers. La situation en matière d'évacuation des eaux usées domestiques n'est guère reluisante. En effet, les principaux modes d'évacuation des eaux usées dans la Commune sont l'évacuation dans la nature (21,83 %) et l'évacuation dans la cour des habitations (67,18 %).

2-2-2-5- Infrastructures de transport et télécommunication

L'activité de transport est organisée à partir de trois gares routières. Le réseau routier y est constitué comme suit :

- Route Allada-Togoudo longue de 4 km ;
- Route Allada-Agbanou longue de 7 km ;
- Route Allada-Lisségazoun longue de 9 km ;
- Route Allada-Sékou longue de 7 km bien praticable (bitumée).

Il existe également une voie ferrée reliant Cotonou à Allada et Allada à Ouègbo, Bohicon et Parakou. Ce réseau est soutenu par une gare ferroviaire. En matière de télécommunication, il est noté une couverture intégrale des milieux urbains de la Commune d'Allada par les divers réseaux de téléphonie GSM. La téléphonie fixe y est également désuète avec un faible taux d'abonnés. Cette disponibilité d'infrastructures et d'équipements, même en comportant certaines insuffisances, stimule l'installation humaine engendrant une plus forte pression sur les ressources foncières et accroissement de la population. La planche 3 présente la poste et le port sec d'Allada.



Photo 5: Aperçu de la poste d'Allada



Photo 6 : Aperçu du port sec d'Allada

Planche 3 : Infrastructures de télécommunication et de transport.

Prise de vue : HODONOU, Octobre 2017

La planche 3 présente des infrastructures de télécommunication (poste) et de transport (port sec). La Commune d'Allada abrite l'Agence de Transport et de Logistique (ATRAL) qui gère le port sec.

2-2-3-Atouts géomorphologiques des milieux urbains de la Commune d'Allada

Les milieux urbains de la Commune d'Allada sont situés sur un site dont la morphologie varie en fonction des secteurs (figure 8).

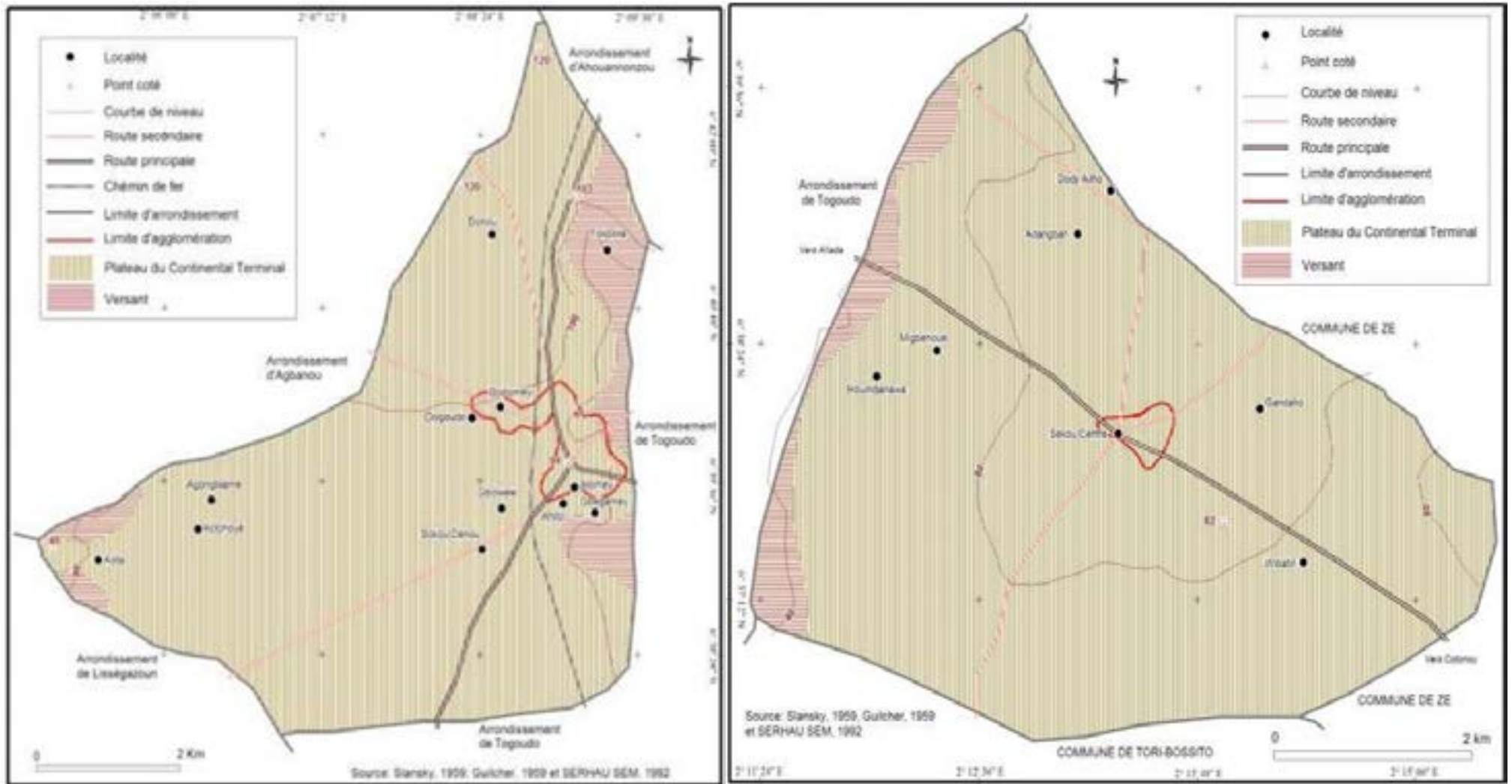


Figure 8: Géomorphologie des milieux urbains de la commune d'Allada

La figure 8 montre que les milieux urbains de la Commune d'Allada sont globalement bâtis sur le plateau du continental terminal.

Sur le plan de la topographie, il est aussi remarqué la lâcheté des courbes de niveaux qui sont comprises entre 40 m et 120 m. Il est donc noté globalement à Allada, comme à Sékou une faiblesse des pentes. Il s'en suit que la dépression d'Adimalè et l'encaissement qui caractérise le plateau d'Allada se retrouvent hors des secteurs urbains.

Déduction est faite alors que la morphologie du relief où se retrouvent les milieux urbains dans la commune d'Allada favorise aussi l'installation humaine.

2-2-4-Dynamique d'occupation du sol et développement du tissu urbain

L'organisation de l'espace est sous la double influence du milieu physique et de l'activité humaine. L'étude et la cartographie de l'occupation du sol sont très importantes et favorisent la compréhension de l'évolution des différentes unités d'occupation de l'espace entre différentes années.

Dans le cas de la présente recherche portant sur la Commune d'Allada, elle a été étudiée pour les périodes de 1995 à 2012.

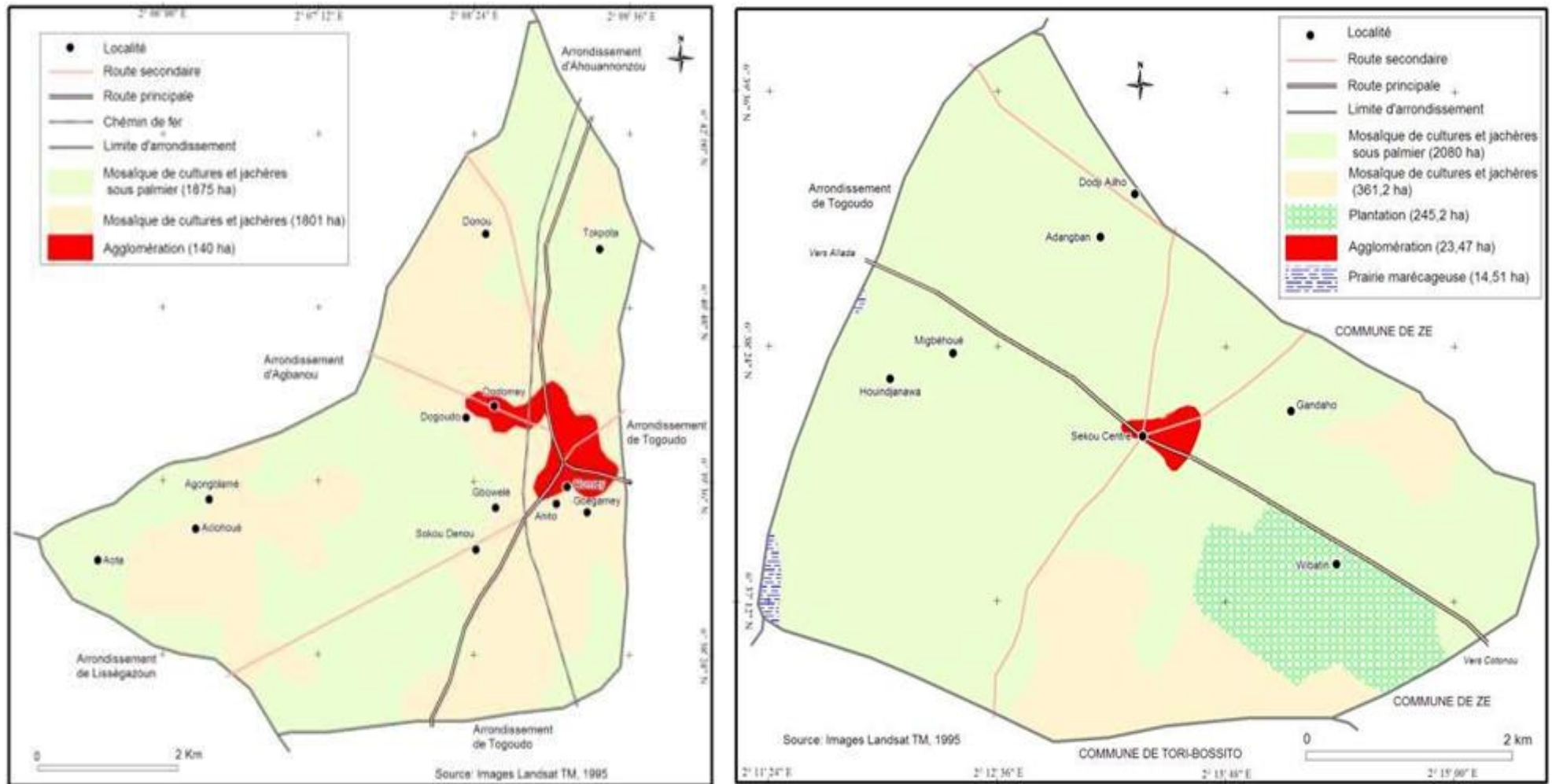


Figure 9 : Etat d'occupation du sol en milieux urbains de la Commune d'Allada en 1995

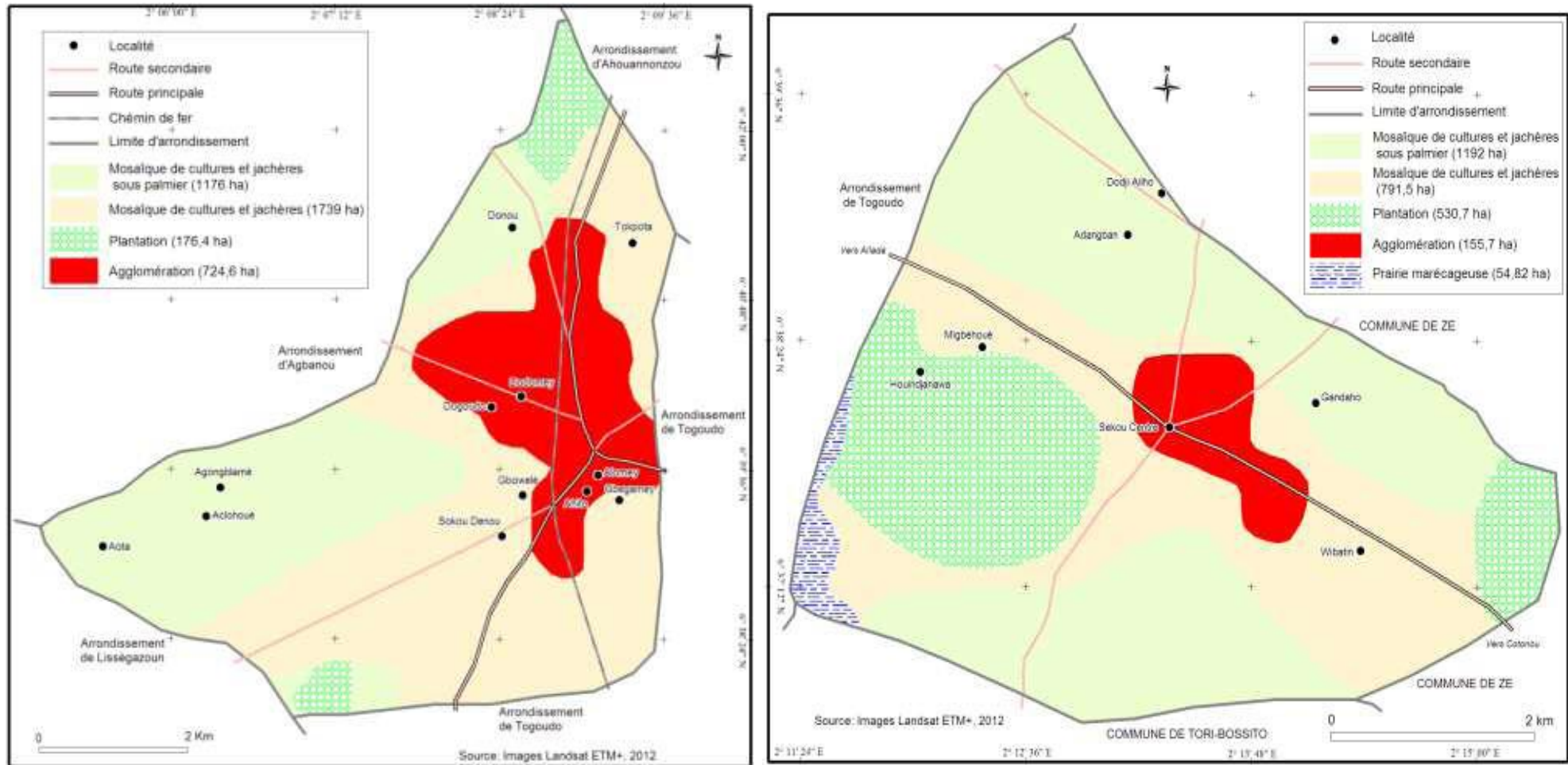


Figure 10 : Etat d'occupation du sol en milieux urbains de la Commune d'Allada en 2012

L'analyse des figures 9 et 10 montre qu'entre 1995 et 2012, les unités d'occupation des milieux urbains de la Commune d'Allada, ont connu des changements notables.

Le tableau IV fait la synthèse de l'évolution des différentes unités d'occupation.

Tableau IV : Matrice de transition des unités d'occupation du sol des milieux urbains de la Commune d'Allada entre 1995 à 2012

1995 2012	MCJP	MCJ	A	P	PM	F	M	TOTAL
MCJP	3290,71	163,3	860,9	0	2,8	0	0	4317,71
MCJ	2,5	2250	54,76	405,4	0	0	6,1	2718,76
A	14,8	0	970,2	0	0	4,3	0	989,3
P	14,31	0	51,25	660,7	0	0	0	726,26
PM	0	0	43,31	76,24	1657	0	0	1776,55
F	0	0	4,3	0	0	655,3	0	659,6
M	0	0	26,72	0	0	0	446,1	472,82
TOTAL	3322,32	2413,3	2011,44	1142,34	1659,8	659,6	452,2	11661

Source : Résultats d'interprétation des cartes d'occupation du sol

MCJP : Mosaïque de Champs et Jachères sous Palmiers ; **MCJ** : Mosaïque de Champs et Jachères ;

A : Agglomérations ; **P** : Plantations ; **PM** : Prairies marécageuses ; **F** : Forêts ; **M** : Marécages.

Le Tableau IV qui rend compte de la dynamique de l'occupation du sol en milieux urbains de la Commune d'Allada entre 1995 à 2012, montre un net accroissement des agglomérations qui sont passées de 163,47 ha en 1995 à 881,53 ha en 2012. Soit un taux d'accroissement de près de 439,26 %. Ainsi, un total de 221,53 ha de mosaïques de champs et jachères sous palmiers se sont transformés en

agglomération. De même, un total de 481,6 ha de mosaïques de champs et jachères se sont converties sur la même période en agglomération.

Par ailleurs, on note une forte régression des mosaïques de champs et jachères sous palmiers qui sont passées de 3916,48 ha en 1995 à 2368,91 ha en 2012 soit un taux de régression de 39,51 %, même si un léger accroissement des mosaïques de champs et jachères

CHAPITRE III : GESTION DU FONCIER URBAIN A ALLADA ET SES CONSEQUENCES SUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL

3-1-GESTION DU FONCIER URBAIN A ALLADA

La gestion foncière est définie par une multitude de textes, lois, décrets, arrêtés, notes circulaires et décisions administratives. De même, diverses institutions et acteurs interviennent dans la gestion foncière dans notre pays. Cette partie est consacrée donc à l'analyse du cadre réglementaire et institutionnel du foncier.

3-1-1-Cadre réglementaire du foncier

Suivant les dispositions de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime de permis d'Habiter au Dahomey, et son décret d'application n°64-276/MFAEP/EDT du 02 Décembre 1964, il porte sur des terrains faisant partie du domaine privé de l'Etat, donc préalablement immatriculés au nom de celui-ci qui, par sa délivrance, autorise leur occupation à titre précaire et révocable. Le titre 3 du décret contraint le bénéficiaire à la mise en valeur du bien fond dont faveur lui est accordé par l'administration territoriale du ressort. Malgré ceci, il a été observé que nombre de parcelles ou domaines faisant objet de Permis d'habiter sont restés pendant longtemps vacants et non mis en valeur. Par ailleurs, le livre blanc de politique foncière et domaniale faisant l'appréciation de l'application des dispositions réglementaires relatives à cette loi et son décret d'application a fait observer des contradictions à l'esprit ayant sous-tendu leurs prises. A cet effet, il fait mention de ce que des permis d'habiter ont été délivrés en République du Bénin, sur des terres non immatriculées au nom de l'Etat Béninois.

La loi n° 65-25, du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey constitue le principal arsenal juridique de la sécurisation des droits fonciers au Bénin. Le titre premier après organisation du régime foncier, définit les règles applicables à la propriété foncière. Le titre deuxième aborde les formalités de l'immatriculation de même que les conditions à remplir à cet effet. La publication des droits réels est définie comme étant une étape déterminante de l'immatriculation d'un bien fond. Le titre troisième expose les sanctions des contrevenants.

Alors que cette loi institue le titre foncier comme unique acte conférant la pleine propriété d'un fonds de terre, le caractère facultatif de l'immatriculation reconnu par elle, n'est rien d'autre que le respect des droits fonciers coutumiers qui subsiste toujours et couvre la majorité des terres du Bénin. De plus, la lenteur, la lourdeur et la cherté qui caractérisent la procédure d'immatriculation l'a rendu inaccessible à nombre de citoyens, malgré la volonté de ceux-ci d'en disposer pour se mettre à l'abri des conflits fonciers et autres formes d'éviction de droits relatifs à la terre. En ce qui concerne le droit à la propriété foncière, c'est la Loi n°90-32 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin qui la préserve. Elle dispose en son article 22 : « toute personne a droit à la propriété. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et contre juste et préalable dédommagement ».

En réponse au dualisme juridique ayant, pendant longtemps caractérisé le foncier en République du Bénin, la loi 2013- 01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial a été voté et promulgué. Comportant 543 articles et répartis en 11 titres, elle définit les nouvelles dispositions légales en la matière. Il s'agit entre autres, des modes d'accès à la propriété, des droits réels immobiliers, de la copropriété, des délais applicables aux opérations liées au foncier et aux terres domaniales, des étapes de la procédure de confirmation de droits fonciers, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, etc. Ce code est fondé sur un nouveau régime qui est celui de la confirmation des droits fonciers et régit l'ensemble des terres rurales,

périurbaines et urbaines (article 4). De même, il repose sur une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'une nouvelle preuve de la propriété : " le certificat de propriété foncière".

Cette procédure de confirmation de droits fonciers est axée :

- ✓ En milieu urbain et périurbain, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière ou d'une décision de justice définitive ;
- ✓ En milieu rural, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière, du registre des ayants droit du plan foncier rural ou d'une décision de justice définitive.
- ✓ Au sens de ce code, sont considérés comme documents de présomption de propriété :
 - ✓ L'attestation de détention coutumière ;
 - ✓ L'attestation de recasement ;
 - ✓ L'avis d'imposition des trois dernières années.

Selon l'article 376, Le certificat de propriété foncière est la preuve officielle de la propriété en matière immobilière. Il confère à son titulaire, de façon incontestable, le droit de propriété de l'immeuble qui en est nanti. Et pour éviter les interminables délais liés à la délivrance des titres de propriété, il est prévu un encadrement temporel de la procédure en fermant l'obtention du titre de propriété dans les délais précis. Ainsi, le certificat de la propriété doit être délivré dans un délai de 120 jours si le dossier de réquisition n'a aucun problème. Une telle disposition est une réponse aux difficultés d'établissement de titre de propriété foncière et aux contraintes d'investissement qui y sont liées. Ce code met aussi en place un nouveau cadre institutionnel de gestion foncière et domaniale appelé "Agence Nationale du Domaine et du Foncier" qui rompt avec la pluralité des structures intervenant dans la gestion foncière par la mise en place d'un guichet unique (article 416). Cette agence est investie d'une mission de sécurisation et de coordination de la gestion foncière et domaniale au plan national. Elle est aussi

chargée de la mise en oeuvre des politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale (Article 418). Aux fins d'éviter l'acquisition de biens fonciers auprès de non détenteurs de droits réels, il est stipulé à l'article 190 que l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, peut donner un accès en ligne, ou un accès en lecture aux bases de données des registres fonciers à des utilisateurs privés sur la base des conditions et à des frais qu'elle déterminera.

Par ailleurs, ce code innove en apportant une solution au phénomène d'accaparement des terres enregistrées dans nombre de localités du pays. Ainsi, à l'article 361, il est fixé désormais les superficies à ne pas excéder dans le cadre de l'acquisition foncière et met en place une réglementation en la matière.

La principale force de ce code réside dans les dispositions finales, qui demandent au titulaire d'une décision de justice devenue définitive de négocier avant de passer à l'exécution, en fixant des barèmes de dédommagement en fonction de la durée d'occupation par l'occupant illégal (article 536). Il est à noter qu'une telle disposition est une réponse aux innombrables opérations de destruction de maisons liées à l'exécution des décisions de justice relatives aux conflits fonciers que connaît le Bénin.

Malgré les solutions que ce nouveau code apporte aux problèmes fonciers en République du Bénin, il faut souligner qu'il reste perfectible. Le titre de propriété qu'il confère désormais, n'offre pas autant de garanties en matière de sécurité que le titre foncier. Nulle part, il ne fait mention que le certificat de propriété foncière est "définitif et inattaquable" tel que la loi 65-25 du 14 août 1965 le stipulait pour le titre foncier. A ce titre, le certificat de propriété foncière est un titre relatif.

Au terme de cette revue du cadre juridique relatif au foncier en République du Bénin, il est confirmé l'existence d'une multitude de textes et de lois, dont la plupart sont d'origine coloniale. Ces textes ont été dans leur majorité incapable de régler les problèmes fonciers en général, et principalement ceux liés aux droits de propriété sur la terre pour plusieurs raisons. A cet effet, il peut être soulevé comme causes, les contradictions et autres insuffisances contenues dans ces lois.

En exemple, la loi no 65-25, du 14 août 1965 initiée dans l'optique de faire disparaître le régime coutumier portait en son sein, des dispositions confortant celui-ci. La preuve, près de cinquante ans après, le régime coutumier subsiste toujours et couvre d'ailleurs la majorité des terres de notre pays. De même, le dualisme qui caractérise cette loi a été source de multiples conflits relatifs à la terre et diverses difficultés dans le cadre d'une meilleure organisation et structuration de l'espace.

Par ailleurs, il est noté dans nombre de cas, un certain déphasage entre ces textes et le contexte social qui est celui de la République du Bénin. L'échec des nombreuses tentatives institutionnelles de régulation foncière est souvent imputé à la non prise en compte, voire à la méconnaissance des mécanismes sociaux de gestion de la terre et de leurs spécificités locales (Lavigne Delville *et al*, 2003).

Malgré tout, il importe de reconnaître que ces textes comportaient quand même des dispositions dont l'application et le respect auraient permis d'éviter dans une certaine mesure, le chaos enregistré à l'échelle nationale en matière foncier que domaniale. C'est dans un tel contexte que le législateur a doté le Bénin d'une nouvelle loi portant code foncier et domaniale. Il est à reconnaître que ce code comporte diverses dispositions permettant de faire face aux problèmes fonciers de nos jours. Mais, il faut surtout rappeler l'importance de l'application et du respect de ces dispositions.

3-1-2-Cadre institutionnel relatif au foncier en milieux urbains dans la commune d'Allada

A partir de la recherche documentaire basée essentiellement sur le rapport de l'étude portant sur l'analyse institutionnelle du foncier au Bénin commanditée par le MCA et les informations recueillies en milieux réels, il a été identifié qu'une multitude d'acteurs ou de structures interviennent dans l'administration ou la gestion foncière au Bénin. Certaines sont directement impliquées dans le processus de collecte et de traitement de l'information foncière et dans la

fourniture de services de l'administration foncière, alors que d'autres sont plutôt plus actives dans la résolution des conflits fonciers.

3-1-2-1- Missions et rôles des acteurs de la gestion foncière en milieux urbains dans la Commune d'Allada

Les acteurs en charge de la gestion foncière dans le secteur de recherche poursuivent diverses missions. Cette section présente les missions de chaque acteur de la gestion foncière.

3-1-2-1-1- Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF)

La gestion du foncier au Bénin est confiée à l'ANDF dont les missions, les attributions, l'organisation et le fonctionnement sont définis au code foncier et domanial (art.416 et suivants)

De façon synthétique, l'ANDF est chargée, de l'enregistrement officiel des actes des propriétés foncières et des droits fonciers. De manière spécifique, elle assure les fonctions suivantes :

- L'immatriculation des terres en les mutants des droits coutumiers aux droits modernes irrévocables, définitifs, et incontestable ;
- La transcription des divers actes et mutation sur les titres fonciers existants.

Elle est représentée au niveau communal par le Bureau Communal du Domaine et Foncier (BCDF).

3-1-2-1-2- Préfecture de l'Atlantique

Elle est chargée de la coordination des activités de planification et d'aménagement au niveau départemental. Le préfet exerce la tutelle sur les communes conformément aux dispositions du titre 5 de la loi n°97-29 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en République du Bénin.

2-1-2-1-3- Commission de gestion foncière de la Commune d'Allada

Il est créé dans chaque commune une instance consultative dénommée Commission de Gestion Foncière (CoGeF), (Art. 427 du CFD). Elle assiste le maire dans la gestion des questions foncières.

Les divers acteurs locaux de la gestion foncière sont le Maire, le Chef d'Arrondissement, le Chef Quartier, les géomètres et autres.

3-1-2-1-4- Elus communaux et locaux

Ils interviennent dans la gestion du foncier pour :

- Participer à la procédure de lotissement ;
- Légaliser/signer/viser certains documents administratifs relatifs au foncier, les contrats de vente/d'achat, les documents de mutation, etc.

3-1-3-Modes de gestion foncière

Dans la Commune d'Allada, la propriété foncière est gérée par un dualisme des modes traditionnel et moderne. Cette dualité juridique a des conséquences négatives sur la sécurisation des droits fonciers. Elle conduit à l'absence de clarté et de reconnaissance des différents droits exercés et de leurs usagers légitimes (Karsenty et Assembe, 2010). Aujourd'hui, chaque pays cherche à concilier les effets de cette rencontre entre le droit dit moderne et les pratiques traditionnelles.

3-1-3-1- Mode de gestion traditionnelle

Ce mode de gestion est celui qui a prévalu dans la Commune d'Allada, comme dans la totalité des localités béninoises jusqu'à l'arrivée des colons. Il est l'expression de l'organisation sociale des sociétés traditionnelles où existait un communautarisme dans l'utilisation de la terre. Selon Ouedraogo (2010), les régimes coutumiers sur lesquels se fonde la gestion traditionnelle, reposent sur l'oralité et n'offrent ni certitude quant à la règle applicable, ni preuve des transactions foncières ; ils ignorent la propriété privée ; les droits fonciers coutumiers sont collectifs et donc complexes à négocier ; ils sont inaliénables et sont donc des obstacles à la libre « circulation » de la terre d'une personne à une autre, etc. Malgré le fait que cette théorie ait été évacuée par la mercantilisation foncière provoquée par la modernisation, ce mode de gestion exclusivement basé sur le régime coutumier est le plus ancien et subsiste toujours dans la Commune d'Allada. Mais, il ne couvre plus la totalité des terres, surtout en milieux urbains.

D'autant plus que l'éclatement des familles en plusieurs ménages qui est quasi simultané à un éclatement du patrimoine foncier familial en plusieurs petites exploitations, a réduit le caractère lignager de la terre.

3-1-3-2- Mode de gestion moderne

La gestion moderne du foncier au Bénin en général et dans la Commune d'Allada en particulier est basée sur des textes de loi. L'application des dispositions de ces lois implique la détention d'un titre de propriété sur les terres par toute personne se réclamant propriétaire de ces terres. La complexité du processus de délivrance du titre foncier a donné naissance à des dispositions transitoires et des pratiques qui ont accordé une certaine valeur aux actes de présomption de propriété que sont le permis d'habiter et la convention de vente foncière.

- **Titre foncier (immatriculation)**

Régi par la loi no 65-25, du 14 août 1965 portant régime de la propriété foncière au Bénin, il est le titre de propriété attaché à un immeuble et qui est délivré à l'issue d'une procédure d'immatriculation. Fondé par le Premier Ministre de l'Australie du Sud d'alors, Sir Robert Torrens qui l'introduit en Australie du Sud en 1858, il est un système où le registre des avoirs fonciers gardé par l'Etat garantit un titre irrévocable à ceux qui y sont inclus.

Le titre foncier annule et purge tous les droits antérieurs qui ne seraient pas révélés au moment de sa procédure de délivrance. Chaque immeuble est individualisé par un nom, plan, et un numéro propre. La publicité demeure l'élément fondamental de cette procédure qui comprend cinq principales étapes à savoir :

- La demande d'immatriculation ;
- La publication de la demande et le recueil des éventuelles réclamations ;
- La délimitation et le bornage du terrain ;
- Le règlement des éventuels contentieux ;
- La formalité de l'immatriculation proprement dite.

Chaque étape comprend un ensemble de pièces à fournir, des formalités et des coûts à supporter par le demandeur. Ainsi, délivré réglementairement, le titre foncier est définitif et inattaquable. De ce fait, il permet à son détenteur :

- De jouir de son domaine en toute sécurité ;
- D'obtenir juste et préalable dédommagement d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- D'avoir facilement accès aux crédits bancaires

La figure 4 en fait le récapitulatif.

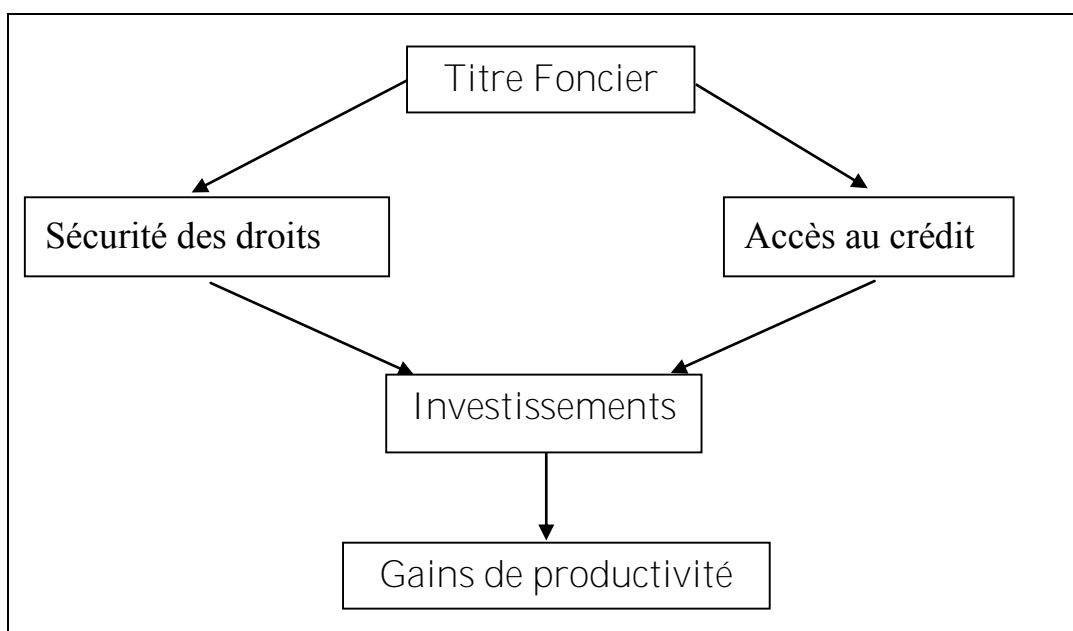


Figure 4 : Avantages du titre foncier

Source : Lavigne Delville, (2009)

La figure 4 montre que le titre foncier est un véritable outil de développement car, il favorise l'investissement qui est un facteur déterminant de la croissance économique en matière de développement local. Ainsi, la délivrance du titre foncier est une procédure par laquelle l'Etat attribue des droits incontestables (Lavigne-Delville, 2006). Malgré les effets positifs de ce document qui assure les droits de propriété, rares sont les enquêtés possédant un titre foncier (3,2 %).

Il est à noter que divers travaux réalisés à l'échelle nationale confirment cette tendance. (Comby, cité par Le Meur, 2008) estime qu'en 1998, il existait moins

de 10 000 titres fonciers dans l'ensemble du pays (Bénin) ; pour Rochegude, cité par Le Meur (2008), ce nombre de titres fonciers ne dépasse guère 5 000 en 2000, dont 60 % à Cotonou et 20 % à Porto-Novo et plus de 10 % à Abomey-Calavi. Ces chiffres montrent que le déficit noté dans la délivrance des titres fonciers est une question nationale et est accentué dans les communes secondaires dont fait partie la commune du secteur de recherche.

Il faut malgré tout, noter que dans cette commune, les propriétaires de domaine, dans leur grande majorité, connaissent l'importance du titre foncier et ont un grand désir de l'obtenir car pour eux, cet acte de propriété met à l'abri des conflits et donne assurance totale relative aux droits de propriétés. Pour certains, l'autre avantage du titre foncier réside dans l'exemption de la propriété dont il est l'objet, du coefficient de réduction lors des opérations de lotissement. Seulement, ils sont limités par les procédures et des dépenses qui y sont afférentes. Par ailleurs, il faut soulever la possibilité aux propriétaires de biens fonciers de passer du régime foncier traditionnel dont les insuffisances ont été relevées, au régime moderne comportant des avantages notables. La figure 5 présente le processus permettant une telle mutation.

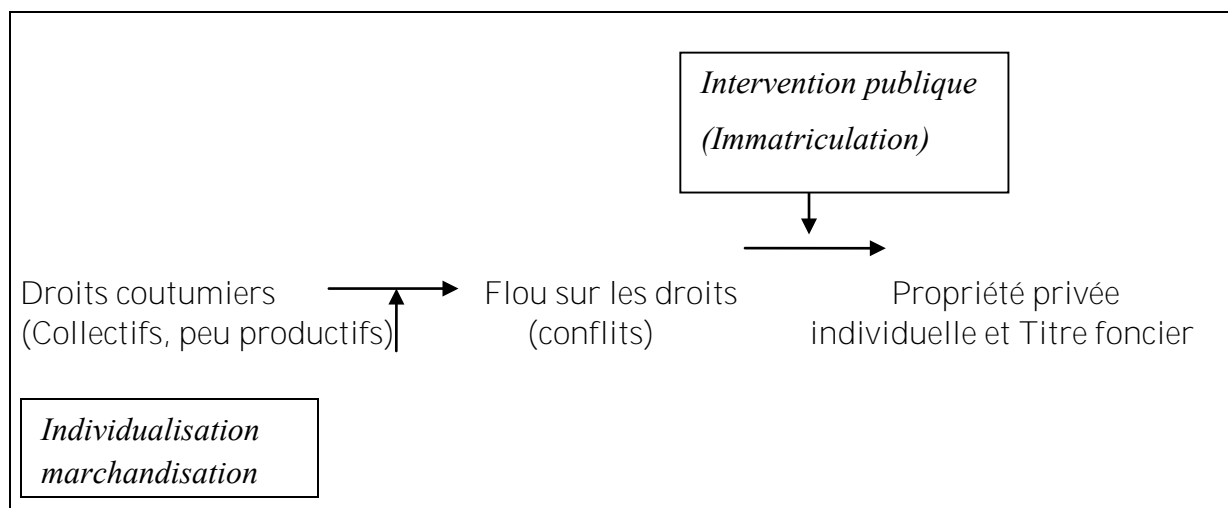


Figure 5 : Processus de passage du régime coutumier au moderne

Source : Lavigne Delville, (2009)

L'analyse de la figure 5 montre que l'intervention publique reste déterminante pour passer du régime coutumier au régime moderne en matière foncière dans notre pays.

- **Permis d'habiter**

Régi par la loi N°60-20 du 13 juillet 1960, il est l'acte par lequel l'administration autorise son détenteur à occuper une parcelle de terrain issue du morcellement d'un domaine préalablement immatriculé au nom de l'Etat. Les actes uniformes de l'OHADA ne reconnaissent pas le Permis d'Habiter comme un acte de propriété.

Dans la pratique administrative et sociale actuelle du secteur d'étude, en dépit du droit positif, le permis d'habiter est devenu un prétendu titre de propriété, une sorte de titre foncier au rabais, il est presque un luxe. Il faut souligner que la procédure liée à l'obtention du permis d'habiter est moins contraignante que celle du titre foncier.

- **Conventions de vente et autres**

Ce sont des actes effectués sous seing privé qui sont basés sur le décret colonial du 02 mai 1906 dans la mesure où la loi de 1965, ne prévoit pas de vente de droits pour des terrains ne disposant pas de titre foncier (Le Meur, 2008). C'est donc un acte à l'origine informel qui se retrouve être aujourd'hui dans le secteur de recherche, la preuve de propriété la plus disponible au niveau des habitants devenus détenteurs de biens fonciers par achat auprès des propriétaires originaux. Il faut noter que ces actes regorgent de plusieurs faiblesses. Les formulaires de ces conventions sont lacunaires, car prenant en compte très peu d'informations : noms et prénoms de l'acheteur, du vendeur, des témoins et des mitoyens ; prix de cession, superficie, côtes. L'absence d'historique pour appréhender l'origine des droits de jouissance des précédents propriétaires est à relever. Aussi, les données telles les coordonnées géographiques pouvant permettre un adressage précis du domaine font-elles défaut.

Par ailleurs, les travaux de terrain ont permis de constater qu'il n'existe pas un système adéquat d'archivage des conventions de vente dans la Commune d'Allada. Aucun service n'est affecté à ces tâches. L'autre présomption de propriété, non moins importante, est le procès-verbal de partage d'un domaine entre les membres d'une même famille ou de donation entre un propriétaire et la personne bénéficiaire du don. (Figure 6)

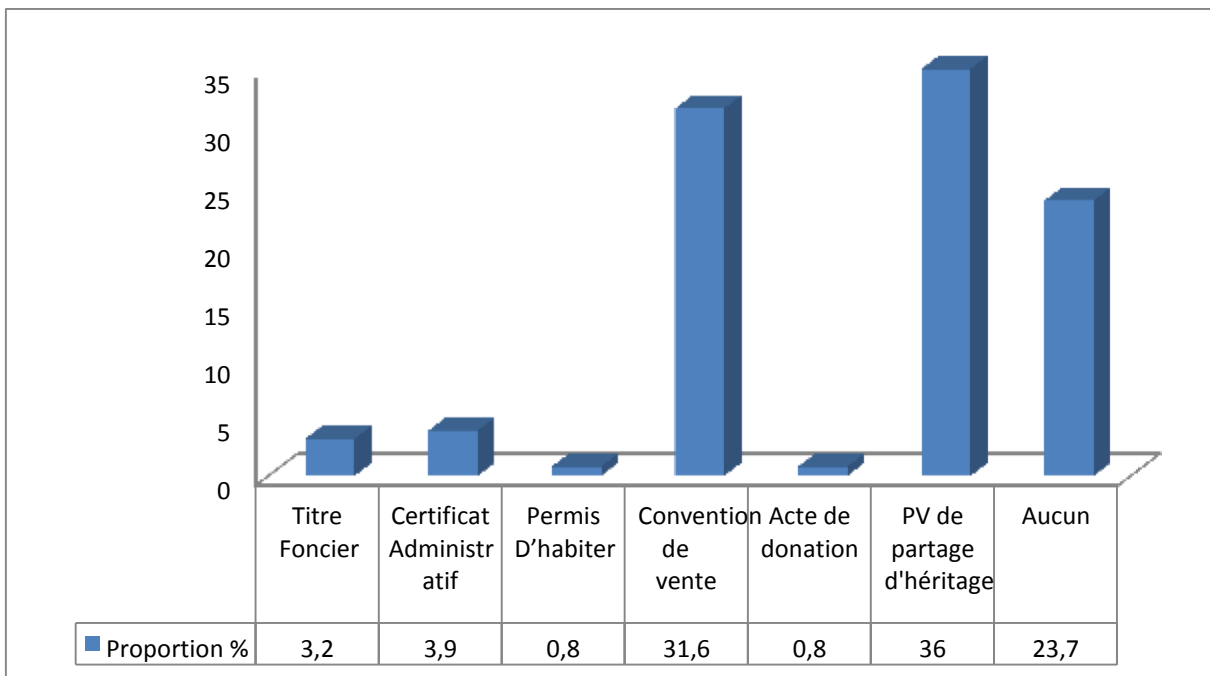


Figure 6 : Proportion des titres ou preuves de propriété détenue en milieux urbains dans la commune d'Allada

Source : Travaux de terrain, Octobre 2017

L'analyse de la figure 6 montre qu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada 31,6 % des propriétaires détiennent une convention de vente et 36 % possède de procès verbal de Partage. En ce qui concerne le certificat administratif, le permis d'habiter, l'acte de donation et le titre foncier, ils sont minoritaires dans le secteur de recherche. Leur taux est de 3,9 % pour le certificat administratif, 08 % pour le permis d'habiter, 0,8 % pour l'acte de donation et 3,2 % pour le titre foncier. On

conclut alors que c'est le procès verbal de partage d'héritage qui constitue le titre de propriété dominant.

A cet effet, des partages de biens lignagers ayant eu lieu des années au préalable ont été régularisés récemment dans nombre de cas afin d'éviter les conflits entre membres d'une même collectivité. Malgré ces dispositions, il est noté que 23,7 % ne disposent d'aucun titre relatif à leur bien foncier. En somme, s'il est établi que la sécurisation foncière est acquise après l'obtention du titre foncier, il est constaté qu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada, la presque totalité des biens fonciers ne sont pas sécurisés (96,8 %). De plus, même les conventions de vente et procès-verbaux de partage d'héritage auxquels les propriétaires enquêtés se rattachent, très peu sont allés au terme des procédures d'authentification. Parmi les conventions de vente détenues, seulement 30,9 ont reçu l'approbation de l'autorité communale. En ce qui concerne les procès verbaux de partage d'héritage, seulement 37 % ont été homologués au tribunal. Une telle situation favorise la remise en cause des droits de propriété.

3-1-4- Modes d'accès à la propriété foncière en milieux urbains dans la Commune d'Allada

Les modes d'accès à la terre dépendent étroitement des contextes sociaux (Lavigne-Delville, 2006). En milieux urbains dans la Commune d'Allada, plusieurs modes permettent l'accès à la propriété foncière. Il s'agit de : l'achat, l'héritage, le don, le métayage et le prêt. La figure 3 montre la répartition de fréquences suivantes les différents modes.

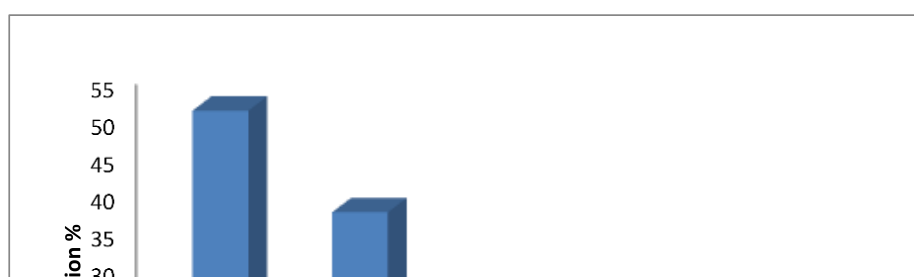


Figure 3 : Modes d'accès à la propriété foncière en milieux urbains dans la commune d'Allada

Source : Enquêtes de terrain, Novembre 2017

L'analyse de la figure 3 montre qu'en milieu urbain, dans la Commune d'Allada, les principaux modes d'accès à la propriété foncières sont : l'achat et l'héritage. Leurs taux sont respectivement de 36,5 % et 50,1. Il s'en suit que l'héritage est le mode d'accès dominant. Quant aux autres modes d'accès à la propriété foncière, que sont : le don, le prêt et le métayage, leurs proportions sont respectivement de 1,8 %, 9,9 % et 2,7. Le faible taux de ces modes d'accès rend compte de la situation foncière dans le secteur d'étude.

3-1-5-Outils de maîtrise et de gestion foncière

Plusieurs outils de maîtrise et de gestion foncière sont développés en milieux urbains dans la Commune d'Allada. On peut à cet effet, citer : les opérations de lotissement, le SIF, les opérations de transformation de permis d'habiter en titres fonciers.

3-1-5-1-Lotissement en milieux urbains dans la Commune d'Allada

Selon le code d'urbanisme, le lotissement est une opération de division foncière soumise à une autorisation de lotir et entreprise par toute personne physique ou morale de droit privé ou public, qu'elle soit professionnelle de l'aménagement ou

non. Sa principale fonction sociale et urbanistique est de produire des parcelles et terrains à bâtir. Il favorise l'expansion et le progrès des villes, permet d'occuper plus rationnellement l'espace et de disposer de centres urbains. C'est un instrument de conversion (ou de la régularisation de la conversion) d'espaces ruraux « coutumiers » en espaces urbains « immatriculés », producteur de « morceaux de ville » (Aboudou et *al*, cité par Le Meur, 2008). Aussi, il contribue à la marchandisation du foncier car il a été constaté dans le secteur de recherche que le démarrage des opérations de lotissement a fait accroître substantiellement les mutations foncières.

Pouvant être qualifiées de remembrement ou de restructuration foncière, elles se déroulent en cinq principales phases :

- L'initiation (prise de décision par le conseil communal pour engager les opérations de lotissement) ;
- L'état des lieux (consiste à relever les domaines, les infrastructures, la voirie et toute autre information rendant compte du niveau d'occupation de l'espace et est validé par les populations concernées à travers une enquête publique dite de *commodo et d'incommodo*) ;
- L'étude (conception d'un plan de lotissement à savoir parcellaire, voirie, infrastructures, etc.) ;
- La phase d'application (une fois approuvé, le plan de lotissement est appliqué sur le terrain) ;
- le recasement (attribution de parcelles aux présumés propriétaires relevés au moment de l'établissement de l'état des lieux).

Il est à noter qu'au-delà de l'organisation territoriale et spatiale qu'il favorise, les opérations de remembrement ou de restructuration (lotissement) sont des outils pourvoyeurs de plus-values car réveillant le capital fiscal inactif relatif au foncier. Et dans un contexte de recherche de développement local, le lotissement devient une opportunité à saisir.

3-1-5-2- Système d'Information Foncière (SIF)

Le Système d'Information Foncière (SIF) est un outil de gestion urbaine visant trois objectifs, fiscal (accroissement des ressources fiscales locales), foncier (amélioration de la connaissance du patrimoine foncier et immobilier), aménagement (production et gestion des données nécessaires à l'amélioration des infrastructures urbaines pour le développement local). Il s'appuie sur une cartographie parcellaire de base au 1/2000, adressée et numérisée ; une description aussi détaillée que possible des parcelles à partir d'une enquête ; une liste des propriétaires des parcelles.

Administré par des progiciels pour relier ces différentes composantes et gérer la fiscalité locale, le foncier et les informations urbaines, il apparaît comme un véritable outil de connaissance de la propriété foncière.

En effet, si la gestion des données foncières souffre de la non maîtrise des logiciels par les utilisateurs, il n'en demeure pas moins que l'identification et le repérage des contribuables en est autre ; puisque c'est à partir des plans de lotissement que ceci se fait. Or, à part les noyaux urbains où les opérations de lotissement sont achevées, les autres localités connaissent beaucoup de difficultés. Même les espaces déjà lotis, les plans de recollement n'ont pas été réalisés avant le passage au SIF. Du coup, la cartographie obtenue est plus ou moins désuète alors que la base imposable est considérée comme un élément capital dans la politique fiscale ou tout simplement de développement économique des collectivités territoriales (Mingou, 2011). Ainsi, les

Systemes d'Information Géographiques (SIG) liés à cet outil sont très insuffisamment utilisés par les services en charge. L'autre ambiguïté est que la base de données du SIF appartient aux collectivités locales, mais actuellement, l'administration des impôts en est l'utilisateur principal. Dans un tel contexte, l'absence de réseaux informatiques fiables devant permettre la duplication de la base de données et l'absence de partenariat entre les deux structures engendrent une multitude de problèmes liés à la gestion du SIF.

Dans un pays où l'organisation des territoires est décentralisée, la fiscalité locale doit conserver un ancrage spatial. Selon Mingou (2011), les taxes foncières sont principalement les instruments de financement du budget des collectivités locales. De très nombreuses règles financières et fiscales exercent un effet important sur l'aménagement de l'espace et les formes du développement urbain. Dans un tel contexte, le SIF qui constitue l'unique outil permettant le recouvrement des taxes, devient un véritable outil de développement qu'il faille préserver et dont l'utilisation doit être optimisée.

3-3- Marchés fonciers en milieux urbains dans la Commune d'Allada

3-3-1-Facteurs déterminants des valeurs vénales du foncier

Plusieurs facteurs concourent à la dynamique du marché foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada. La figure 11 présente ces déterminants.

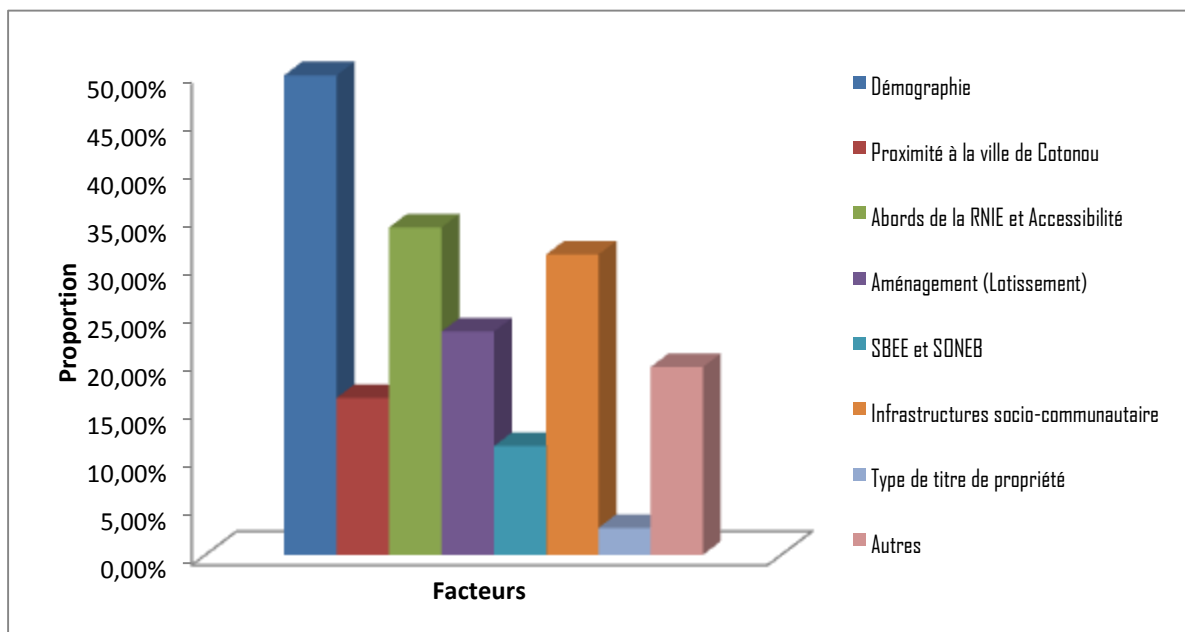


Figure 11 : Facteurs déterminants les valeurs vénales du foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada.

Source : Travaux de Terrain, Octobre 2017

L'analyse de la figure 11 montre que la détermination de la valeur vénale d'un bien foncier prend en compte, le poids démographique du lieu où il est situé, sa

localisation géographique, sa position par rapport aux principaux équipements et infrastructures (écoles, hôpitaux, marchés, etc.) ainsi que les divers services (électricité, eau, télécommunications, etc.). Parmi ces facteurs, les plus déterminants sont le poids démographique, la proximité à la ville de Cotonou et la présence de la RNIE 2. Selon 49,80 % des enquêtés en milieux urbains dans la Commune d'Allada, la densité démographique est le facteur qui influence le mieux le prix du foncier. Les travaux réalisés par Dabiré et Zongo (2005), dans le contexte burkinabé, ont montré l'étroitesse de la relation entre la pression démographique et la marchandisation du foncier. C'est la position par rapport à la RNIE qui occupe la seconde place (34 %). Ainsi, les biens fonciers situés à proximité des RNIE ont une plus forte valeur vénale que ceux en retrait. C'est d'ailleurs ce qui explique qu'en milieux urbains, dans la Commune d'Allada, les plus importants investissements en matière immobilière se retrouvent aux abords de la Route Nationale Inter-Etat Cotonou-Bohicon. La planche 4 en est la preuve.



Photo 7 : Aperçu de la RNIE2 double voie sur le pont d'Allada



Photo 8 : Implantation d'une industrie de fabrication de meubles aux abords de la RNIE 2 dans la ville d'Allada



Photo 9 : Installation d'un bâtiment de type R+ 2 avec revêtement en carreaux servant de buvette aux abords de la RNIE 2 à Sékou



Photo 10 : Implantation d'une station service aux abords de la RNIE 2 à Sékou

Planche 4 : Occupation des abords de la RNIE 2 en milieux urbains dans la commune d'Allada

Prise de vue : HODONOU, Novembre 2017

Cette planche 4 montre que, compte tenu des valeurs vénales de biens fonciers qui sont plus élevées aux abords de la Route Nationale Inter-Etat, seules les personnes ou structures disposant d'une puissance financière importante parviennent à acquérir des propriétés aux abords immédiats de celle-ci.

Par ailleurs, il convient de souligner que la construction du tronçon Abomey-Calavi-Bohicon (RNIE 2) double voie à Allada et à Sékou a contribué au renchérissement du coût du foncier en milieu dans la Commune d'Allada.

3-3-2-Dynamique des valeurs vénales du foncier en milieux urbains dans la commune d'Allada

Par nature, les marchés fonciers et immobiliers sont peu transparents et relativement difficiles à cerner, notamment parce que les produits incorporent une valeur de localisation qui les rend impossibles à comparer exactement (Akdin, 2006). Il est noté une certaine hétérogénéité et une spéculation relatives aux valeurs vénales des parcelles, objets de cession.

La figure 12 présente l'évolution des valeurs vénales moyennes relatives au foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada.

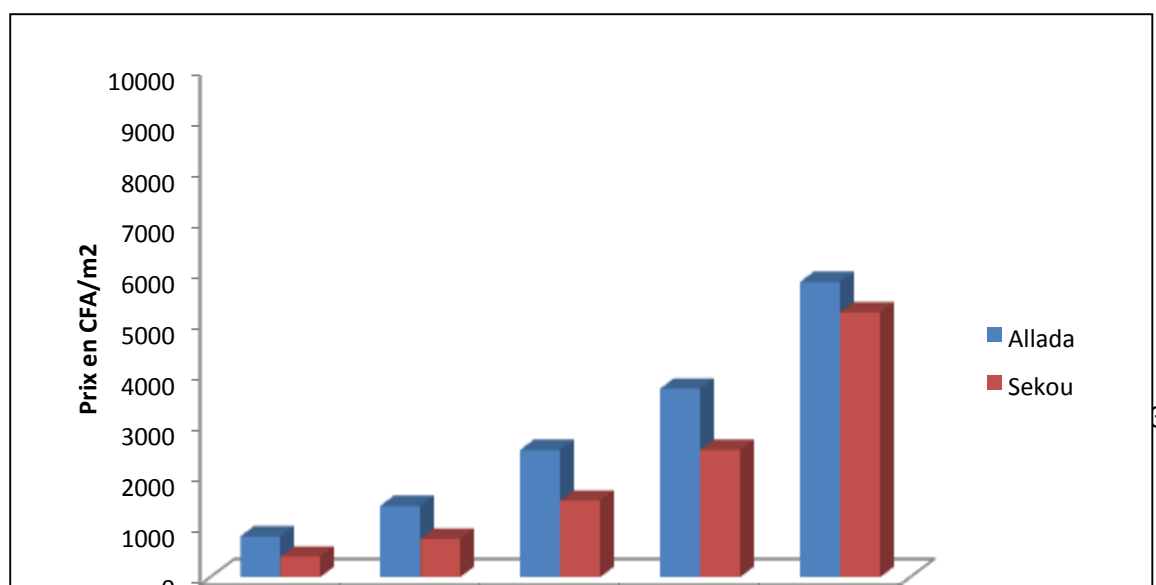


Figure 12 : Evolution des valeurs vénales à Allada et à Sékou

Source : Enquête de terrain, Octobre 2017

L'analyse de la figure 12 montre un accroissement significatif de la valeur moyenne des terres en milieux urbains dans la Commune d'Allada. L'évolution la plus remarquable se constate entre 2012 et 2015, période entre laquelle les parcelles ont tout simplement doublé de prix à Sékou.

Ce surcroît de la valeur vénale du foncier résulte d'un marché foncier très actif caractérisé par une demande en biens fonciers en forte croissance dans le secteur de recherche. Ainsi, en milieu urbain dans la Commune d'Allada, le prix du foncier est passé de 750 Fcfa/ m² à Allada à 5800 Fcfa/m² et de 400 Fcfa/m² à 5300 Fcfa/m² à Sékou. Ceci implique que la terre a une plus forte valeur vénale en milieux urbains dans la Commune d'Allada.

3-3-3-Formalités administratives relatives au marché foncier

En milieux urbains dans la commune d'Allada, l'achat d'un bien foncier s'accompagne d'un certain nombre de formalités.

A cet effet, plusieurs autorités locales à savoir le Chef Quartier, le Chef d'Arrondissement et le Maire interviennent dans la procédure d'authentification des actes de cessions de biens fonciers (convention de vente) dans la Commune d'Allada. Plusieurs étapes sont à franchir avec une certaine préséance à respecter. Ainsi, le CQ authentifie la convention de vente avant le CA et le Maire signe en dernier ressort et marque la fin de la procédure d'authentification. Toutes les étapes vers cette affirmation sont volontaires (autrement dit, à l'initiative de l'acquéreur) et payantes, si bien que de nombreux acquéreurs ne vont pas au bout

de la procédure, ou la réalisent sur plusieurs années (données de terrain, Novembre 2017).

Le tableau IV présente les différentes étapes suivies dans le cadre de la procédure administrative de formalisation d'une acquisition foncière.

Tableau V: Prestations et coûts relatives à l'authentification de convention dans la commune d'Allada

Désignation	Coût de la prestation (FCFA)	Organe local ou autorité en charge	Organe qui perçoit
Achat de l'imprimé de la convention	25.000	Mairie	Mairie
Authentification de la convention par le CA/ CQ	Compte tenu de la tête du client	C A /CQ	CA/CQ
Mutation	Variable (entre 15.000 et 30.000)	SADE	Mairie
Enregistrement de la convention	DE : Gratis Frais de timbre : 4800	ANDF/BCDF	ANDF
Authentification de la convention par le Maire	6% du prix d'achat	Mairie	Recette perception de la Commune

Source : Travaux de terrain, Novembre 2017

L'analyse du tableau V montre que dans la Commune d'Allada, les frais d'enregistrement sont fixés à 6 % du prix d'achat de la parcelle. On tient compte des 6% lorsque le prix d'achat est supérieur à 500.000F mais 35.000 lorsque le prix d'achat est inférieur à 500.000F, et les autres frais sont laissés à la discrétion de celui ayant la charge de la prestation à savoir : le CQ et le CA. Cette situation

a entraîné dans la Commune d'Allada, des disparités relatives au frais à payer par les acquéreurs de biens fonciers.

Les discours tenus dans ce cadre par les enquêtés font état de ce que les Chefs quartiers et chefs d'arrondissement tiennent compte des liens politiques et autres pour définir le prix à payer par l'acquéreur de bien foncier, entraînant un désordre en la matière.

3-4-Contribution du marché foncier en milieux urbains au développement local de la Commune d'Allada

Les analyses précédentes ont prouvé que le marché foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada connaît une dynamique caractérisée par une augmentation continue des valeurs vénales relatives au foncier et une fréquence élevée de cession de biens fonciers. Dans le contexte actuel de décentralisation, une telle dynamique se révèle être une opportunité pour le financement des actions de développement local grâce aux plus-values qu'elle peut générer. Pour évaluer la contribution de ce marché au budget des deux communes, les figures relatives aux proportions de conventions authentifiées par les autorités locales ont été réalisées. (Voir figure 13)

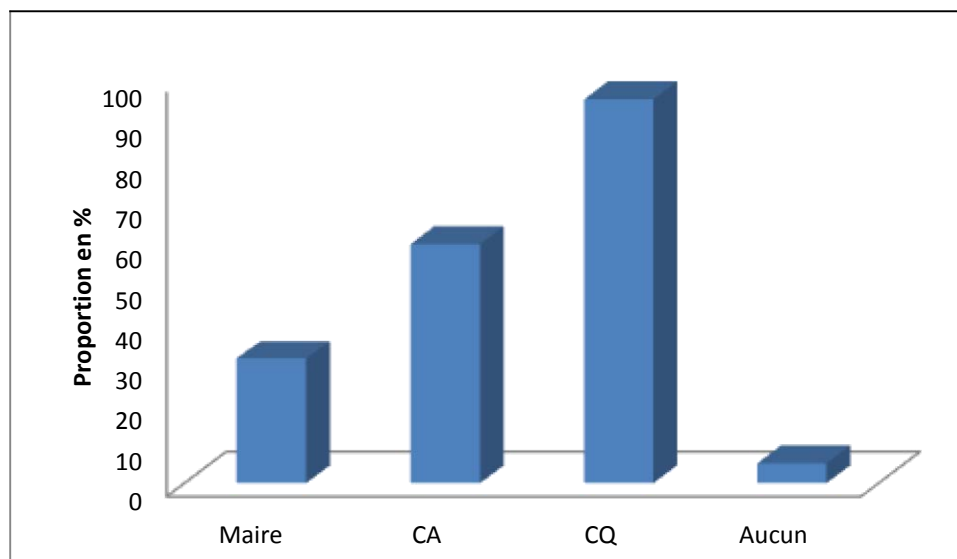


Figure 13 : Proportion de conventions authentifiées par les divers acteurs locaux en milieux urbains dans la Commune d'Allada

Source : Travaux de terrain, Octobre 2017

La figure 13 montre qu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada, 95,1 % des conventions sont authentifiées par les chefs quartiers, 59,4 % par les chefs d'arrondissement et 30,9 % par le maire.

Or, au titre précédent, il a été prouvé que c'est lorsque le maire authentifie une convention par le biais de l'enregistrement préalable de l'acte de cession que le budget communal parvient à engranger des plus-values relatives au marché foncier. Ces proportions rendent compte de ce qu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada, la majorité des acquéreurs ne vont pas au terme de la procédure prévue en la matière pour participer par ce fait, au financement des actions de développement dans le secteur d'étude. A cet effet, 60,9 % des plus-values que devrait générer le marché foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada échappent au budget communal. Il n'en demeure pas moins que ce marché contribue, de façon insuffisante, au financement d'initiatives de développement local.

Il s'ensuit que le marché foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada favorise beaucoup plus les intérêts individuels des acteurs locaux que sont les chefs quartiers et chefs d'arrondissement. Une telle situation constitue une contrainte au développement local, car elle engendre d'énormes pertes au budget communal et entrave, in fine, la maîtrise de l'assiette foncière par le pouvoir local. Or, la maîtrise de l'assiette foncière communale demeure indispensable pour la prise efficiente d'initiatives d'aménagement de l'espace communal.

Selon ACHMUD (2010), une telle situation contribue à l'incapacité des municipalités à mettre en oeuvre un système de planification efficace de l'utilisation des terres tout en favorisant la spéculation immobilière et encourage la recrudescence des conflits liés à l'achat/ vente des biens fonciers. Par ailleurs, il est noté dans le secteur de la recherche et même au niveau national, que le vendeur de bien foncier ne reverse aucune dividende à la collectivité locale alors même que celle-ci joue un rôle fondamental dans la fixation de la valeur vénale à

laquelle celui-ci cède sa parcelle. Les infrastructures, les services, la voirie et autres services publics locaux qui valorisent le bien foncier objet de cession, sont le fait de la Commune. De même, le poids démographique qui a été prouvé plus haut comme capital dans la détermination de la valeur vénale du bien foncier, est celui de la Commune qui, par les politiques et stratégies mises en place, attire de nouveaux résidents et donc un accroissement de sa population.

3-5- Conflits fonciers en milieux urbains dans la Commune d'allada

Cette partie part de la catégorisation des causes, présente les mécanismes de règlements et les instances impliquées, de même que les pratiques de prévention des conflits.

3-5-1- Causes des conflits fonciers

Plusieurs causes déterminent les conflits fonciers en milieux urbains dans la Commune d'Allada. Elles ont été identifiées grâce aux plaintes contenues dans les registres des différentes instances de règlement des conflits. Les principales causes identifiées à cet effet sont :

- Les conflits de succession ;
- Les contestations/revendications de droit de propriété ;
- Les conflits de limite ; les ventes multiples ;
- Les conflits liés au lotissement.

3-5-1-1-Crises de succession

Se fondant sur la conception originelle suivant laquelle la terre à un caractère essentiellement lignager, l'héritage constitue l'un des modes d'accès à la terre en milieux urbains dans la Commune d'Allada. Ainsi, au décès d'un parent, ses terres sont partagées entre ses descendants. Le partage est dirigé par un conseil d'administration des biens du défunt. Ceci n'empêche pas la remise en cause du partage. Si dans certains cas, l'impartialité du conseil d'administration peut être signalée, il n'en demeure pas moins qu'une fois le partage fait, des héritiers

“vendent anarchiquement” leurs parts et commencent à convoiter celles de leurs frères.

Profitant de l’absence de délimitation des domaines, ils empiètent sur les limites voisines pour y opérer des ventes. Et même dans les cas où les domaines sont délimités par des bornes ou des balises, d’autres les arrachent pour pouvoir commettre leur forfait. Les ventes de propriétés opérées dans ces conditions, sont remises en cause des années plus tard. Dans certains cas, pour éviter les interminables procédures judiciaires, des acquéreurs ont été obligés de racheter une seconde, voire une troisième fois, la même parcelle acquise plusieurs années au préalable.

Il est à noter que les conflits liés à la succession font 33,9 % des conflits fonciers dans le secteur de recherche et sont porteurs de germe de violences entre membres d’une même collectivité.

3-5-1-2- Conflits liés à la réclamation de droits de propriété

Ce sont des conflits qui portent le plus souvent sur des biens fonciers acquis mais qui n’ont pas été très tôt occupés ou mis en valeur par l’acquéreur pour prévaloir ses droits de propriété, ils représentent 29,5 % des conflits fonciers. Le défaut de publicité dont est souvent objet les cessions foncières favorise cet état de chose où en l’absence de l’occupation par l’acquéreur, d’autres personnes s’installent sur la parcelle en se prévalant d’autres droits. Ainsi, ces contestations de droits de propriété sont généralement liées à des parcelles ou domaines acquis et qui sont mis en cause des années plus tard par des ayants droits du vendeur. Ceci, sous prétexte de n’avoir pas été informé d’une telle vente par leur parent défunt ou jugeant dérisoire le prix auquel la cession du bien foncier a été réalisée. Les informations recoupées auprès de personnes victimes de telles machinations font état de ce que celles-ci ont été contraintes d’acheter deux ou trois fois la même parcelle de terrain afin d’éviter des conflits.

De même, il est à noter que les actes de donation, de métayage et de prêt réalisés il y a plusieurs décennies, occupent une place non négligeable dans les contestations ou réclamation de droits de propriété. Ici, le problème de document devant prouver le droit de propriété se pose avec acuité, car la majorité des actes de donation foncière rencontrés lors de nos travaux de terrain ne sont aucunement consignés. Une situation qui favorise, des années plus tard, la remise en cause du don par les descendants du donateur comme l'indique le témoignage de Monsieur N. A. (homme âgé de 56 ans).

« *‘Le père de Monsieur N. A. aurait concédé temporairement un lopin de terre au sieur H. J en 1985. Après le décès du père de Monsieur N. A. il y a 08 ans, le sieur H. J se serait autoproclamé propriétaire de la parcelle qui lui aurait été attribuée sans une contrepartie d'argent et a même vendu une portion. Interpelé, celui-ci avança comme raison qu'il a passé 10 ans à rembourser au père de N. A une somme annuelle de 20 000 francs. Ce qui lui confère aujourd'hui le titre de propriétaire des terres qui lui avaient été attribuées pour servir d'habitation et de culture afin de nourrir sa famille. Cette affaire se trouve encore pendante devant la justice’.* » (Sékou, Octobre 2017).

Ce cas de conflit montre qu'au gré des intérêts, les parties en cause dans un conflit qualifient différemment le mode d'accès à la propriété foncière. Au moment où une partie parle de prêt, la partie adverse parle d'achat.

De même, des contrats de métayage souvent verbaux et réalisés il y a longtemps sont aujourd'hui mis à rude épreuve dans le secteur d'étude. Car, après la mort des propriétaires, les métayers réclament l'appartenance à eux des terres prétextant d'arrangements intervenus entre temps entre eux et les propriétaires, leur concédant les droits de propriété sur les terres précédemment objets de métayage.

Une version que les nouveaux ayants droits n'acceptent aucunement, surtout pas maintenant où les valeurs vénales relatives au foncier ont flambé dans le secteur de recherche. Dans certains cas, des métayers ont procédé à des ventes de

parcelles sur lesdits domaines. Ce qui a donné naissance à des conflits suivis de procès sans fin.

Les acquéreurs ayant acquis des parcelles sur ces espaces sont obligés d'attendre le verdict de la cour de justice pour être fixés.

3-5-1-3-Conflits de limite

Ce sont des conflits qui portent sur une partie du domaine. Ce type de conflit est illustratif des dynamiques en cours dans le secteur de recherche puisque le fort accroissement des valeurs relatives au foncier a amené les propriétaires de biens fonciers à ne pas accepter la perte de la moindre superficie de leur domaine. Selon les responsables en charge du service domanial et environnemental dans la Commune d'Allada, le manque de documentation, de relevés précis des parcelles et la non délimitation de celles-ci font que ces litiges sont souvent très difficiles à trancher. Il est important de souligner ici que dans le secteur d'étude, certains conflits de ce type sont engendrés par la succession. En effet, à la mort d'un propriétaire, son mitoyen peut tenter de remettre en cause les limites de son domaine, parfois, ce sont les héritiers qui, ne maîtrisant pas les limites du domaine de leur parent défunt, entrent en conflit avec les limitrophes. Les conflits de limite font 19,2 % des conflits fonciers.

3-5-1-4-Conflits relatifs aux opérations de lotissement

Ce sont des conflits émanant des opérations d'aménagement ou de restructuration foncière que constitue le lotissement. Ce type de conflit met souvent en cause les présumés propriétaires de biens fonciers et les cabinets de géomètres en charge de la réalisation des opérations et peut naître à toutes les phases de la procédure de lotissement. Pendant les états des lieux, les conflits de ce type portent sur le défaut de consensus entre les deux parties soulevées précédemment sur les superficies des biens fonciers. Des présumés propriétaires prétextant des levés topographiques réalisés par eux-mêmes, rejettent les superficies à eux attribuées par les relevés réalisés par le cabinet de géomètre en charge des travaux car celles-

ci étant moindre par rapport à ce qu'ils avaient obtenu. Les informations recueillies auprès des membres du comité de lotissement, des cabinets de géomètre, des agents des services domaniaux de la Commune d'Allada, portent à croire que les conflits liés aux opérations de lotissement trouvent souvent de dénouement en leurs seins. les conflits liés au lotissement représentent 5,6 % des conflits fonciers.

3-5-1-5-Conflits liés aux ventes multiples

Ce sont des conflits liés à la vente d'un même bien foncier à plusieurs personnes et représentent 10,8 % des conflits fonciers. Il est à noter que ce phénomène a pris une ampleur inquiétante depuis plusieurs années dans le secteur d'étude. Les résultats des travaux de terrain ont permis de comprendre que le développement de ce type de conflit en milieux urbains dans la Commune d'Allada serait en partie, la conséquence du fort accroissement des valeurs vénales foncières et qui a été déjà analysé plus haut. En effet, des propriétaires ayant vendu des biens fonciers s'en rendent compte, quelques années après avoir fait une "mauvaise vente". Pour se rattraper, ceux-ci revendent la même parcelle à d'autres personnes et ceci, à un prix plus élevé que le précédent.

L'objectif de départ ici est de réaliser une meilleure transaction pour engranger des bénéfices supplémentaires. Une partie de l'excédent réalisé devrait permettre de rembourser tout au moins le précédant acquéreur. Une obligation morale que ne respectent pas les vendeurs. Dans certains cas, c'est des héritiers qui, profitant du décès de leur parent, remettent en cause les ventes opérées par ceux-ci en revendant les mêmes parcelles à d'autres acquéreurs. (la figure 14 présente les différentes statistiques).

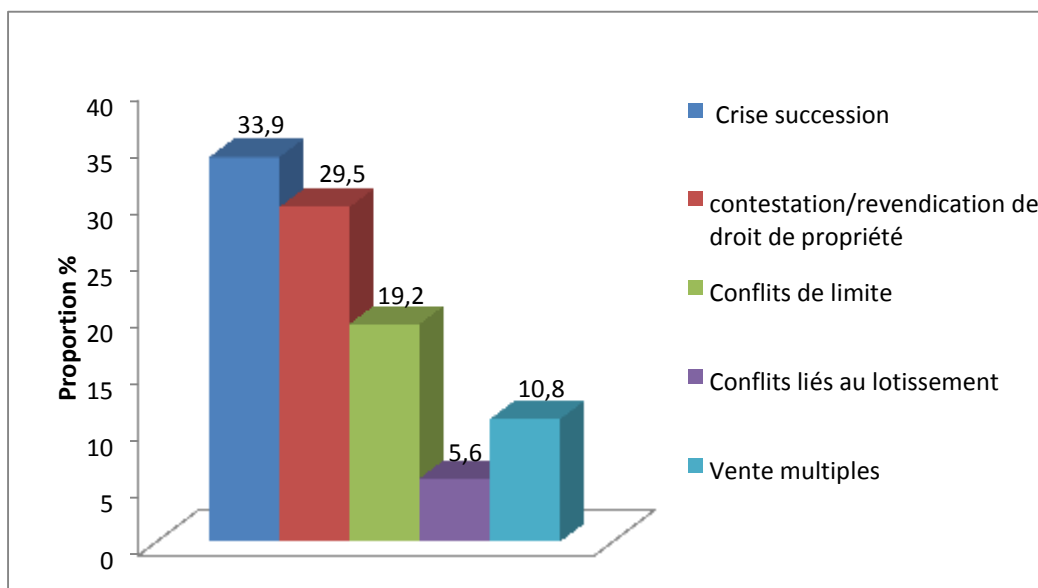


Figure 14 : Causes des conflits fonciers à Allada

Source : Travaux de Terrain, Octobre 2017.

La figure 14 montre qu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada, les crises de succession font 33,9 % des conflits fonciers, les contestations/revendication de droit de propriété 29,5 %, les conflits de limite 19,2 %, les conflits liés au lotissement 5,6% et les ventes multiples 10,8 %. Il s'ensuit que les crises de succession qui se manifestent souvent entre les membres d'une même famille lors du partage de l'héritage, et les revendication/contestation de droits de propriété sont les conflits les plus récurrents. Par ailleurs, les autres types de conflits occupent une place non négligeable qui oblige à les étudier.

3-6-2- Instances et procédures de règlements des conflits fonciers

Plusieurs instances interviennent dans la gestion des conflits fonciers en milieux urbains dans la Commune d'Allada. Dans la poursuite d'un tel objectif, des procédures sont suivies et respectées. Cette section présente ces instances et les diverses procédures suivies dans le cadre du règlement des conflits fonciers.

3-6-2-1- Instances de règlement des conflits fonciers

Les conflits fonciers en milieux urbains dans la Commune d'Allada sont portés devant différentes instances. Les travaux de terrain ont permis d'identifier principalement 06 instances dont :

- Le tribunal ;
- L'administration communale ;
- Le commissariat de police ;
- La brigade de gendarmerie,
- Les autorités coutumières,
- Le cercle familial

La figure présentent les proportions de conflits fonciers portés vers les différentes instances ou personnalités pour règlement.

Figure : Proportion des conflits fonciers portée devant les différentes instances de règlement en milieux urbains dans la commune d'Allada

Source : travaux de terrain, Novembre 2015

La figure montre qu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada, les conflits sont portés majoritairement devant le cercle familial (29,6 %) s'en suit les autorités coutumières (19,8 %) et l'administration communale (17,4 %).

. En effet,

L'héritage ayant été l'un des principaux modes d'accès à la ressource foncière en

milieux urbains dans la Commune d'Allada les problèmes engendrés dans ce cadre sont portés à l'attention de la collectivité familiale.

Les figures présentent à quelle instance les différents conflits ont été réglés.

Figure : Proportion des conflits fonciers dénoués par les différentes instances de

règlement en milieux urbains dans la commune d'Allada

Source : Travaux de terrain, Novembre 2015

2-6-2-2- Procédures de règlement des conflits fonciers selon les instances

Suivant les instances devant lesquelles les conflits fonciers sont portés pour règlement, les procédures suivies varient.

3-6-2-2-1- Conciliation par les autorités coutumières ou le cercle familial

Les autorités coutumières qui interviennent dans le règlement des conflits en milieu urbain dans la Commune d'Allada sont les têtes couronnées et les notables. Quant au cercle familial, c'est les membres et à leur tête le chef de famille ou de collectivités qui s'en chargent. Il est à noter que le règlement des conflits fonciers par ces acteurs est fondamentalement basé sur la conciliation des différentes parties en cause. Dans certains cas, le partage entre les différentes parties en conflit a été réalisé pour éviter que les litiges ne dégénèrent. Quant à la conciliation il est à reconnaître que la procédure n'est aucunement codifiée. Elle se déroule généralement suivant les étapes ci-après :

- Présentation des raisons de l'assise "litige foncier" et des parties en cause;
- L'écoute de la partie plaignante ou de la partie désignée par l'autorité coutumière ;
- La réplique de l'autre partie ;
- Le commentaire et l'appréciation par les membres de la famille ou collectivité invités en cas de besoin ;
- Le déplacement d'une délégation, sur les lieux litigieux ;
- La délibération sur les lieux par la délégation ou après retrait ;
- L'exécution de la décision par les parties en cause.

L'assise de règlement de conflit prend fin en cas d'acceptation de la délibération par les deux parties. Ce mode de règlement des litiges fonciers, permet un aboutissement rapide des conflits et, par ricochet, la mise en valeur des domaines concernés. De même, il instaure un climat de paix entre les communautés en

préservant les relations interpersonnelles. Mais, en cas de non acceptation de la décision, les parties en cause portent le conflit devant d'autres instances.

3-6-2-2-2-Règlement par l'administration communale

En milieux urbains dans la Commune d'Allada, ce sont les services des affaires domaniales qui ont principalement en charge la conduite des règlements des conflits fonciers sous l'autorité du premier responsable communal, le maire. D'autres acteurs tels les chefs d'arrondissement ou les chefs de quartier tentent aussi d'apporter quelque fois et, avec beaucoup de difficultés, des solutions aux conflits portés vers eux. Il est à noter que le règlement des conflits fonciers par l'administration communale est principalement fondé sur l'analyse des différents actes administratifs ou documents fonciers dont disposent les différentes parties, la consultation des différents plans et répertoires des propriétaires fonciers. Même des descentes sur le terrain sont organisées par les agents techniques des services domaniaux. Il convient de soulever la remise en cause, dans nombre de cas, des décisions émanant de ces procédures par les parties perdantes pour divers prétextes.

3-6-2-2-3-Règlement par le tribunal

Les litiges domaniaux dont la résolution n'a pas été possible au niveau des autorités coutumières et locales sont portés au niveau du tribunal de première instance d'Allada dont les règles et procédures d'intervention sont bien définies. Deux chambres s'occupent de la procédure traditionnelle. Dans la pratique, c'est le demandeur qui s'occupe du retrait des convocations et de leur remise au(x) défendeur(s). Les parties doivent comparaître personnellement ou par un mandataire choisi parmi les parents. Cette procédure est caractérisée par l'adjonction d'un ou deux assesseurs à titre consultatif. Ces assesseurs doivent maîtriser les coutumes des parties en cause en matière d'accès à la terre. Les coutumes auxquelles les juges du tribunal d'Allada se réfèrent sont

essentiellement les coutumes : Fon, Xwedah, Aïzo et Adja. Les juges se fondent donc exclusivement sur la coutume des parties en cause pour délibérer. Les débats ont un caractère public et contradictoire (avec possibilité du huis clos), l'assistance d'interprète est souvent indispensable pour traduire les débats en langues locales.

Il est à noter que pendant longtemps les parties gagnantes abusent des décisions de justice en faisant valoir leurs droits de propriété sur des domaines riverains aucunement concernés par les décisions en jouant sur les limites. Mais depuis plusieurs années déjà, dès que l'instruction d'un dossier commence, le tribunal fait appel à des experts géomètres pour une délimitation du domaine, sanctionnée par un levé topographique.

Le règlement des conflits fonciers par le tribunal de première instance d'Allada, donne force exécutoire des décisions devenues définitives, donc permet l'assistance de la police pour faire valoir le droit de propriété sur le bien foncier, précédemment objet de litige.

Mais, conformément aux textes juridiques en vigueur au Bénin, en cas de protestation de la décision du tribunal de première instance, la partie protestante peut faire appel de cette décision auprès de la cours d'appel de Cotonou. C'est ainsi qu'il arrive que des conflits fonciers dans le secteur d'étude trouvent solution à leur résolution à la cours d'appel de Cotonou.

3-6-3-Pratiques de prévention des conflits

Les travaux de terrains menés dans le cadre de la présente recherche ont permis de constater que les populations développent diverses stratégies pour éviter que leurs parcelles soient vendues frauduleusement ou ne fassent l'objet de conflits. Il est noté que pour un même bien foncier à sécuriser, plusieurs stratégies peuvent être couplées. Il s'agit de la pose de balises ou autres formes de délimitation de domaine ; les plaques ou autres enseignes pour mentionner l'identité du propriétaire ; l'occupation humaine, l'exposition de matériels de construction ou

la réalisation de la clôture du bien foncier pour prouver la jouissance des droits de propriété et les pratiques endogènes ou occultes pour inhiber toute envie ou projet de protagoniste à des fins d'éviction de droits de propriété. (Figure 15)

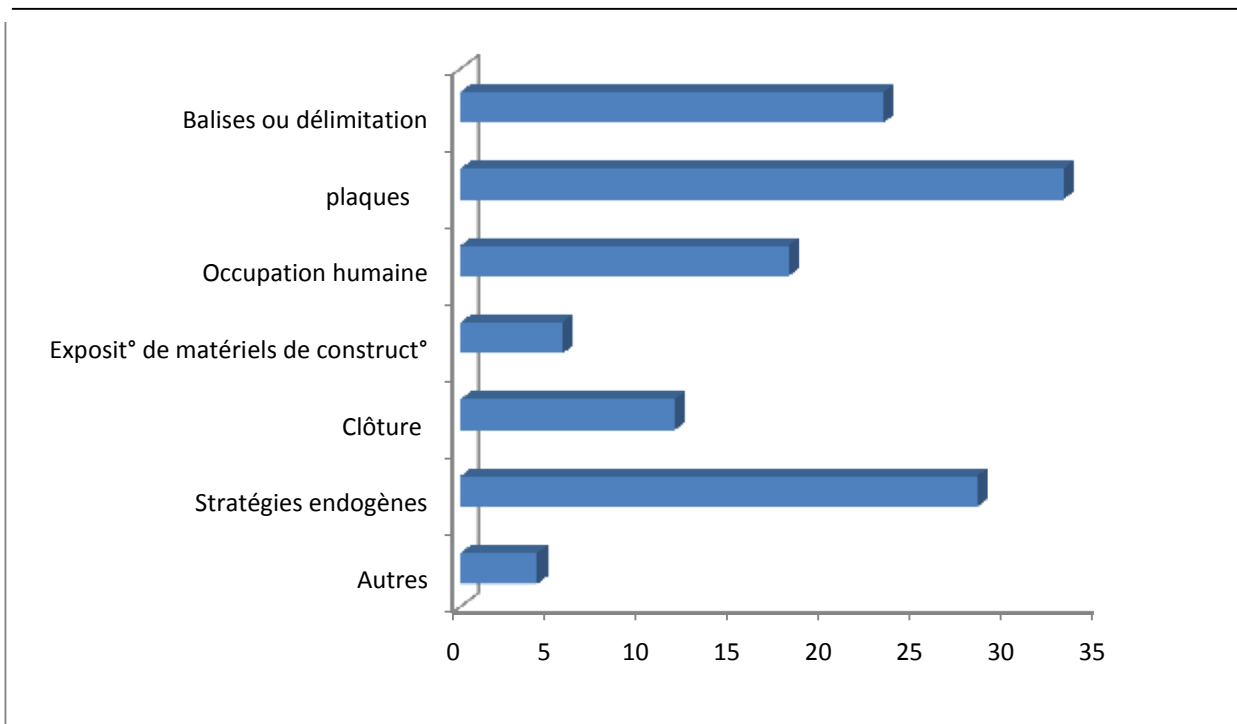


Figure 15 : Proportion des diverses formes de sécurisation de la propriété foncière en milieu urbain dans la commune d'Allada

en milieux urbains dans la Commune d'Allada

Source : Travaux de terrain, Novembre 2012

La figure 15 montre que plusieurs moyens ou pratiques sont développés par les propriétaires en milieux urbains dans la commune d'Allada pour que leurs biens fonciers ne fassent objet de conflit. Il s'agit de la pose de balises et assimilés utilisée par 23,1 % des propriétaires, la pose des plaques et enseignes 37,9%, l'occupation humaines 17,9 %, l'exposition de matériels de construction 5,6 %, la réalisation de clôture 11,7 %, les stratégies endogènes ou occultes de sécurisation 23,2%.

3-6-3-1- Pose de balises et assimilés

Elle consiste à délimiter de manière intangible le périmètre du bien foncier en implantant à chacun de ces sommets et à côté des bornes, des balises qui se laissent transparentes contrairement aux bornes qui, une fois implantées, ne sont pas facilement visibles. La photo 11 présente une balise utilisée pour délimiter une parcelle.



Photo 11 : Balise de délimitation de domaine

Prise de vue : HODONOU, Novembre 2017

La photo 11 montre des balises qui, implantées, permettent d'identifier les limites du domaine.

Au niveau des friches urbaines, des espèces végétales sont aussi utilisées aux mêmes fins. Les espèces fréquemment utilisées à ces fins dans le secteur d'étude sont *Lannea nigritana* (Agnantin en langue locale fon) et le *Monringa miriphera* (kpatin en langue locale fon). Selon les propriétaires enquêtés, ces pratiques permettent surtout d'éviter les conflits de limites avec des mitoyens. Dans le cas où la parcelle n'est pas occupée, il s'agit aussi de montrer à la communauté que l'ayant droit s'en occupe et veut préserver ses droits de propriété.

La planche montre des pieds de *Lannea nigritana* et le *Monringa miriphera* utilisées pour servir de clôture et marquer les limites de domaine. La photo 12 présente ces espèces.



Photo 12 : Aperçu de *Lannea nigritana* et du *Monringa oliphera*

Prise de vue : HODONOU, Octobre 2017

Cette photo montre les deux espèces végétales principalement utilisées pour délimiter les friches urbaines dans la Commune d'Allada.

3-6-3-2- Implantation de plaques

Cette pratique consiste à implanter sur la parcelle à sécuriser une plaque métallique ou autre enseignes portant diverses informations sur le propriétaire. Les informations sont souvent relatives à l'identité (nom, prénom et sobriquet) du propriétaire, sa profession et son adresse. Dans certains cas, le propriétaire peut se mettre sous la couverture d'une autre personne en inscrivant aussi les informations relatives à celui-ci sur ladite plaque. Cette précaution est prise dans les cas où le propriétaire est absent ou pour profiter de la notoriété d'une telle personne. Il est à noter ici qu'aucune information inscrite sur la plaque n'est anodine pour le propriétaire tenant à préserver son bien foncier. Le nom et prénoms pour informer la communauté sur ses droits de propriété par rapport au bien foncier. Le numéro de téléphone a pour objectif, de faciliter le contact dès la naissance d'un conflit ou autre problème relatif à la parcelle, pour lequel diligence doit être faite. En ce qui concerne la profession, les travaux de terrain ont permis de constater que des contre-vérités sont souvent inscrites sur les plaques pour influencer la communauté. Le but poursuivit ici est de montrer à la communauté "qu'on n'est pas n'importe qui". Que par le biais de sa profession, qu'on maîtrise le circuit judiciaire, qu'on a des relations, ou les potentialités nécessaires de faire face aux conflits fonciers. Et que toute tentative dans ce cadre, serait vouée à l'échec. A ces fins, certains propriétaires inscrivent sur lesdites plaques des professions qu'ils n'exercent pas en réalité. Les professions privilégiées à cet effet sont : avocat à la cour, magistrat, inspecteur de Police, agent des forces armées béninoises, etc. Lors des travaux de terrain, il a été constaté qu'un propriétaire instituteur de profession a inscrit sur la plaque

implantée sur sa parcelle comme profession "Magistrat au tribunal", un autre soudeur de profession a inscrit "Agent des forces Armées Béninoises".

Ces pratiques révèlent aussi la conception que se font les populations des conflits fonciers. Pour elles, c'est au plus fort que revient la victoire en cas de conflit relatif à la propriété foncière. La photo 13 illustre une plaque prouvant l'identité d'un propriétaire.



Photo 13 : Pose de plaque indiquant l'identité du propriétaire

Prise de vue : HODONOU, Novembre 2017

La photo 13 montre l'inscription sur une plaque, de l'identité du présumé propriétaire comme mode d'affirmation du droit de propriété.

3-6-3-3- Pratiques occultes de sécurisation du bien foncier

Les pratiques endogènes ou occultes de sécurisation des biens fonciers en milieux urbains dans la Commune d'Allada, sont diverses. Il est à noter qu'à part les noms et les effets de ces stratégies, les propriétaires ne maîtrisent pas les composants utilisés dans ce cadre, ni les rites associés. Ceux-ci ont l'habitude de faire recourt aux détenteurs de ces connaissances que sont les "bokonon" qui sont rémunérés en fonction de la stratégie choisie et des ingrédients entrant dans sa composition. Les séances d'entretien réalisées avec les détenteurs de ces pratiques, ont confirmé l'effectivité de l'utilisation de pratiques occultes aux fins de sécurisation de la propriété foncière. Les propos d'un spécialiste de ces stratégies, sont ici rapportés.

« Pour M. B. A. (guérisseur traditionnel âgé de 62 ans) laissa entendre, il existe des plantes qu'on peut associer à d'autres ingrédients pour que quelqu'un ne se présente un jour pour réclamer des droits de propriété relatifs à une parcelle ainsi sécurisée auparavant. Le cas contraire, celui-ci sera emporté par la terre.

Selon ce spécialiste, très connu pour l'efficacité de ses services, il n'y a pas de jour où des présumés propriétaires ne se portent vers lui, pour la sécurisation de leur bien foncier. Car, avec l'injustice et l'affairisme développés à tous les niveaux, les populations se sont rendues compte que les papiers tels les conventions, les certificats et autres ne les mettent plus à l'abri des conflits fonciers. Il faut y associer les pratiques ancestrales. Les plantes au moins ne sont pas corrompues.»

Ces propos montrent que la préservation des droits de propriété reste primordiale, pour les détenteurs de biens fonciers dans le secteur de recherche et que la non efficacité des processus de formalisation administrative les contraint à faire recourt à d'autres méthodes pour se mettre à l'abri des conflits.

Des pratiques occultes de sécurisation de biens fonciers identifiées dans le cadre de la présente recherche, il ressort globalement deux constats. D'une part, il y

l'utilisation d'espèces végétales associées à d'autres ingrédients qu'on enterre ou implante sur la parcelle à sécuriser. D'autre part, des rites sont exécutés à l'endroit de certaines divinités à qui mission est donnée de protéger les droits de propriété relatifs à la parcelle. Dans certains cas, des divinités sont même installés sur le bien foncier à sécuriser, le transformant en temple de culte Vodoun. Celles-ci ont pour mission, de protéger ce qui est désormais leur demeure. Les divinités utilisées dans ce cadre sont : le thron kpéto ; le lègba et le sakpâta qui siègent contrairement à d'autres divinités facilement déplaçables. L'autre aspect d'une telle pratique est la dissuasion.

Car, suivant la sociologie du secteur de recherche, très peu de personnes ont le courage d'engager un conflit foncier sur une telle propriété "temple de vodoun". Il est à retenir que parmi les divinités citées le dieu de la variole "Sakpata" a été reconnu par la quasi-totalité des détenteurs enquêtés comme étant la divinité la plus efficace en matière de sécurisation de droits. Ceci serait dû au fait que c'est elle qui gère la terre, source de richesse, de fécondité, mais aussi de malheur, de sécheresse et de mort (Saulnier cité par Adjahouhoué, 2013). Elle rend justice par la récompense ou la punition qui est la manifestation de sa colère.

Conclusion partielle

Au terme du présent chapitre, Il est à retenir qu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada le mode d'accès à la propriété foncière dominant est l'héritage (50,1%). En matière de gestion foncière, il est relevé l'insécurité dans laquelle végètent les propriétés foncières dans le secteur de recherche. 3,2 % en milieux urbains dans la commune d'Allada disposent du titre foncier. De même le marché foncier en milieux urbains dans la Commune d'Allada représente un enjeu considérable pour le financement du développement local. Mais, l'ensemble des pratiques en la matière constitue une contrainte à l'atteinte d'un tel objectif. Ainsi, 60,9% des revenus générés par le marché foncier en milieux urbains dans

la Commune d'Allada échappent au budget local. Cette insuffisance relative au marché foncier dans la Commune d'Allada est une contrainte majeure à la mise en oeuvre du développement local.

Par ailleurs, les opérations devant favoriser l'aménagement et une meilleure structuration des milieux urbains tardent à s'achever, alors que ceux-ci connaissent un développement spatial considérable. Une telle situation concourt à la naissance des conflits fonciers et évidemment des impacts sur le développement.

3-1-Impacts des conflits fonciers sur le développement local

Les différents problèmes fonciers constatés en milieux urbains dans la Commune d'Allada ont des conséquences négatives sur le cadre socioéconomique et donc sur le développement local. La présente partie, est consacrée à l'analyse de ces conséquences.

3-1-1- Incidences économiques des conflits fonciers

Elles sont relatives, d'une part, aux dommages économiques et à l'inhibition des investissements engendrés par les conflits fonciers. D'autre part, ces conséquences sont relatives aux pertes de temps subies par les différentes parties dans le cadre du processus de règlement des conflits fonciers caractérisés par d'innombrables procès tant en instance qu'en appel. Ce qui impacte significativement le rendement et l'exercice d'activités économiques par les parties en cause. Les dommages économiques identifiés lors des travaux de terrain sont liés aux frais de transport pour les audiences répétées à l'instance de règlement du conflit, les honoraires des avocats ou autres facilitateurs, les intéressements des personnes en charge de rendre la décision et même des frais liés à une préparation spirituelle ou mystique pour gagner le procès. Comme dommages économiques, il peut être cité la destruction de maisons ou tout autre investissement dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice.

Ainsi, les informations recueillies et observations faites lors des travaux de terrain ont permis de relever que les problèmes fonciers en général et les conflits fonciers en particulier, participent à la détérioration de l'économie locale en milieux urbains dans la Commune d'Allada.

Le foncier constituant l'assise de toute activité génératrice de dividendes tant pour l'initiateur que pour la communauté, il est préjudiciable d'investir dans une commune pour être en permanence en proie à des risques d'éviction en matière de droit foncier. La sécurité des droits relatifs au foncier s'avère indispensable pour le bon fonctionnement de l'économie locale. Les pertes financières générées par les ventes frauduleuses dont peuvent être victimes les opérateurs économiques, les procédures judiciaires sans fins et les importantes dépenses réalisées dans le cadre du règlement des conflits fonciers sont autant de goulots d'étranglements à l'activité économique.

Certains opérateurs économiques rencontrés dans le secteur d'étude lors des travaux de terrain estiment que les casses répétées auxquelles les populations sont confrontées et la précarité des droits relatifs à la ressource foncière participent à l'installation d'un environnement défavorable à l'investissement. De même, les pertes enregistrées dans le cadre d'achat de parcelles auprès de personnes n'en détenant pas les droits réels plombent dans ce contexte, le démarrage des activités pour lesquelles une telle acquisition a été faite.

Il importe de rappeler que dans un tel contexte, les conflits n'affectent pas seulement que les victimes directes, mais c'est aussi l'économie et les finances de la collectivité locale qui connaissent des difficultés à cet effet. Car, une telle situation participent de l'amenuisement de l'assiette fiscale de la commune, du moment où les maisons cassées, les activités économiques détruites ne pourront plus contribuer au budget communal par le biais de la fiscalité.

3-1-2- Conséquences sociales des conflits fonciers

Elles prennent en compte : les tensions sociales découlant des conflits fonciers, les blocages des projets de réalisation d'infrastructures socio-communautaires pour cause de conflits sur les espaces devant les abriter, les pertes en vies humaines liées aux revendications de droits de propriétés, les arrestations arbitraires réalisées dans le cadre des procédures de règlement des conflits fonciers et les contraintes de construction d'habitations pour cause de conflits. Il s'ensuit que la précarité des droits de propriété relatifs au foncier met en péril la subsistance des populations et contraint leur droit à un logement décent. Puisqu'en milieux urbains dans la Commune d'Allada, les conflits fonciers dégénèrent parfois en affrontements mortels, ils empoisonnent les relations entre membres d'une même communauté. Ainsi, la cohésion sociale, jusqu'à l'intérieur même des familles est profondément affectée par cette dégradation de la sécurité d'origine foncière (Bigirimana, 2011). Par ailleurs, plusieurs autres conséquences d'ordre social ont été relevées dans le secteur de recherche. Dans l'arrondissement de Sékou, le décès d'un foreur, aucunement concerné par un conflit foncier entre deux frères a même été enregistré.

“ En effet, suite au décès de leur père, deux frères se discutèrent le droit d'héritage sur une parcelle qui, parmi les biens fonciers laissés par le défunt, était celui possédant plus de valeur. L'un se prévalait du droit d'ainesse alors que pour le plus jeune, leur défunt père le lui avait promis pour sa loyauté car étant resté tout le temps à ces cotés au moment où l'ainé était parti en aventure au Nigeria.

Pour empêcher l'ainé qui avait l'intention de vendre la parcelle et repartir au Nigeria, le cadet avait envoyé des foreurs réaliser un puits sur ladite parcelle. L'ainé, ayant appris l'information, s'est rendue sur les lieux pour vérifier l'effectivité des travaux. Pris de colère, quand il constata la véracité de l'information, il assomma le foreur qui était au fond du puits en laissant tomber

sur la tête de celui-ci un morceau de brique. Celui-ci ayant perdu la vie, le meurtrier a pris la fuite et n'est plus revue jusqu'aujourd'hui.''

Ce récit montre que les conflits fonciers peuvent causer la mort de personnes innocentes. Une situation qui met en cause la vie et la solidarité entre population qui sont des conditions indispensables à la mise en oeuvre des actions de développement local.

3-1-3- Conséquences sur l'aménagement

Les conflits fonciers qui se développent en milieux urbains dans la Commune d'Allada couplés à l'accroissement démographique tel observé et décrit supra, ont des effets néfastes sur l'environnement et l'aménagement adéquat du cadre de vie. Les travaux de terrain ont permis de constater des déséquilibres entre la forte demande en biens et services de la part des populations par rapport à la faible offre. Ainsi, il a été observé un dépassement des capacités de charge des infrastructures implantées au sein des anciens noyaux urbains alors qu'au niveau des espaces nouvellement occupés, celles-ci sont presque inexistantes. Une bonne partie de l'espace couvert par les milieux urbains dans la commune d'Allada demeure non viabilisée au moment où la population ne cesse d'augmenter. Ces constats ont été précédemment soulevés par Tribillon et repris par Vissoh, 2012 pour qui les villes africaines fonctionnent, en matière d'équipements, comme des systèmes de carence avec tous les risques que cela implique. Alors que l'amélioration des conditions d'accès à une occupation foncière sécurisée recommande aussi des efforts pour l'accès aux services de base, notamment l'eau et l'assainissement, en conformité avec les objectifs de Développement Durable (ODD).

Vu la complexité de la question foncière, la résolution ou la réduction des problèmes y afférents induisent une série d'actions et d'initiatives.

3-2-Mesures d'amélioration de la gestion foncière en milieux urbains dans la commune d'Allada

3-2-1-Optimisation du SIF, pour aboutir à la mise en place du Cadastre

Face à l'accroissement des superficies occupées dans le secteur de recherche, il devient primordial d'améliorer la connaissance du patrimoine foncier et immobilier, de même que la production et la gestion des données nécessaires au renforcement des infrastructures urbaines. Ceci passe principalement dans le cadre du SIF par l'activation des applications "foncier" et "aménagement", afin de promouvoir une meilleure sécurisation et occupation du sol ; une gestion efficace des biens fonciers et des droits y liés ; une meilleure fourniture des services de base, la planification des infrastructures sociocommunautaires et divers équipements. Une chose qui ne serait possible sans une parfaite maîtrise du progiciel permettant l'administration du SIF.

A cet effet, les capacités techniques des agents assurant la gestion du SIF doivent être renforcées et remise à niveau, afin que ceux-ci puissent mieux s'approprier l'outil.

Par ailleurs, les autorités locales et les cadres en charge de la gestion du SIF, doivent oeuvrer à ce qu'il couvre la totalité du territoire communal, tout au moins les milieux urbains en pleine expansion qu'il urge de suivre. De même, il faut unifier la domiciliation de la base de données et mettre régulièrement à jour des données urbaines et cartographiques. Cette unification doit se fonder sur un réseau informatique fiable permettant le double usage tant par la mairie que par le service des impôts.

Compte tenu des ressources limitées dont disposent les communes, ce préalable pourra créer un environnement favorable à la naissance même du cadastre qui est l'ultime solution aux multiples problèmes rencontrés dans la gestion et la maîtrise du foncier dans le secteur de recherche. Selon le dictionnaire Larousse 2012, le cadastre est l'administration du répertoire des propriétés foncières et de leurs caractéristiques sur le territoire d'une commune. A ce titre, il fait l'inventaire de la propriété foncière dont il donne une description détaillée, destinée à répondre

aux besoins individuels ou collectifs notamment en matière foncière, juridique, fiscale ou économique. Ainsi, le cadastre considère à la fois :

- La fonction fiscale qui permet d'établir l'assiette de l'impôt foncier et de servir de base à l'évaluation de la valeur vénale de la propriété ;
- La fonction juridique qui est basée sur l'ensemble des opérations et des documents destinés à constater la situation, en déterminant de façon précise les coordonnées géographiques des bornes constituant les limites, la superficie et l'état juridique des immeubles.
- Consolider les acquis du MCA par une densification du réseau géodésique existant pour aboutir au plan national à un réseau géodésique unique et homogène auquel doit être rattachés tous les travaux topographiques, topométriques et cartographiques dont les travaux cadastraux.

Doter les structures qui auront en charge la gestion du cadastre en compétences humaines avérées et en matériels techniques performant mais aussi facile à maintenir.

3-2-2- Gestion en MOD (Maitre d'Ouvrage Délégué) des opérations de lotissement

La multiplicité des problèmes que connaissent les opérations de lotissement en milieux urbains dans la Commune d'Allada, vu leur complexité ne sauraient trouver des solutions sans une approche novatrice. Elle consiste à la prise en compte de l'effectivité de la décentralisation dans le secteur d'étude sans transfert des compétences et de ressources. Avec pour corollaire, des administrations communales, sans personnel qualifié et compétent capable de la mise en oeuvre, du contrôle et du suivi des projets et initiatives de développement.

Pour pallier une telle situation, il est proposé dans le cadre de la présente recherche que les opérations de lotissement soient désormais conduites suivant la méthode de Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD). Il s'agit de faire recourt à des structures disposant de compétence et de qualification avérées à qui mandat serait donnée

par le maître d'ouvrage (la mairie ou ANDF) pour l'exercice de missions délimitées dans des conditions que celui-ci réglemente. Ainsi, le maître de l'ouvrage confie au mandataire, l'exercice, en son nom et pour son compte, de tout ou partie des attributions entrant dans la mise en oeuvre, le suivi et le contrôle des initiatives et projets de développement.

Il est à noter que le mode de fonctionnement des agences de maîtrise d'ouvrage délégué permet l'atteinte de ces objectifs dans un délai court.

Il convient ici de souligner que les résultats obtenus par les agences de maîtrise d'ouvrage délégué dans la conduite de divers travaux et projets d'intérêts publics tels que le PGUD, PGUD2, etc. a amené les bailleurs de fonds à exiger de l'état béninois le choix de cette méthode pour les projets auxquels ils ont accordé des financements.

3-2-3- Promotion de la gestion alternative des conflits fonciers

Dans le secteur d'étude, il faut reconnaître que les décisions de justice ont montré leurs limites et n'ont pas eu grands effets sur la recrudescence des conflits fonciers, ni sur la résolution de ceux-ci. Il est reproché aux instances judiciaires la non prise en compte de la diversité des réalités locales dans la prise de décisions fondées à priori sur des règles uniformes dont les justiciables n'ont aucune maîtrise. Certains des enquêtés ont même mis en cause l'objectivité et l'équité des décisions. L'autre constat qui prouve l'inefficacité des instances judiciaires dans le règlement des conflits fonciers est la lenteur enregistrée dans les décisions (plus de deux décennies). Lorsque les parties ont pu malgré tout surmonter les obstacles procéduraux et de coûts pour soumettre leur différend à l'appréciation du juge, les décisions rendues par ce dernier sont incomprises et correspondent rarement aux attentes des citoyens (Alinon, 2011). Aussi, l'exécution des décisions de justice à crée d'énormes dégâts tant sur le plan économique (destruction de biens immeubles, ralentissement des activités, etc.) que sur le plan sociologique (crises sociales) et des pertes en vies humaines. Dans un tel contexte, il faut oeuvrer à

développer de nouvelles méthodes prenant en compte les pratiques locales en matière foncière et permettant une meilleure sécurisation des propriétés. A ce titre, les mécanismes alternatifs de gestion des conflits fonciers développés et promus par la FAO répondent sûrement mieux à ces aspirations.

La FAO définit les méthodes alternatives de gestion des conflits comme des processus de recherche d'un consensus en vue de résoudre des conflits. Ces méthodes ont été conçues pour éviter les insuffisances précédemment constatées au niveau du système judiciaire. En effet, elles cherchent à gérer le conflit en se basant sur les intérêts communs et en recherchant des points de convergence. Elles sont d'un accès aisé et d'un coût réduit, en rapport avec les ressources réelles des populations. Les méthodes alternatives de gestion des conflits reposent essentiellement sur la négociation, la médiation et la conciliation. Dans le cadre de la présente étude, nous préconisons surtout les deux dernières méthodes (la médiation et la conciliation).

Car, tenant compte des résultats obtenus lors des enquêtes de terrain, il n'est pas évident que les deux parties en cause lors d'un conflit puissent se rapprocher et mener des négociations sans l'intervention d'un intermédiaire pouvant faciliter la communication.

La gestion alternative des conflits, telle qu'elle est préconisée ici, peut même venir en complément aux règlements institutionnels, en trouvant un cadre pacifique d'exécution des décisions de justice. Ce qui permettra sûrement d'éviter les destructions de biens immobiliers, telles constatées lors des travaux de terrain. Il s'agit donc, une fois la décision de justice rendue, que les autorités locales et notables interviennent en tant que facilitateurs et conciliateurs, afin que si la partie perdante occupe déjà la parcelle ou le domaine objet de cette décision, des possibilités et modalités de rachat lui soient offertes au lieu de le casser ou le déguerpir par la force.

Conclusion partielle

Il est à retenir que compte tenu des défis à relever en matière foncière dans les milieux urbains de la Commune d'Allada, diverses stratégies doivent être adoptées par l'état central et les autorités locales avec l'implication des populations à la base. Ceci, en s'appuyant sur des outils modernes de gestion foncière permettant un accès sécurisé des populations à la terre, et favorisant une participation efficiente du foncier au développement local.

CONCLUSION

Pour l'essentiel, il faut retenir, au terme de cette recherche, que plusieurs facteurs physiques et sociaux fondent la pression sur les ressources dans le secteur de recherche.

Il est noté un accroissement significatif de la population dans la Commune avec pour conséquence l'augmentation des besoins en terre d'habitation. Ceci entraîne une augmentation de l'intérêt pour la terre, avec comme implication, une forte croissance de la demande foncière. Quant au cadre institutionnel, la revue a permis de constater l'existence d'une multitude d'acteurs intervenant dans la gestion foncière. Une situation qui ne favorise pas une meilleure implémentation de la question foncière.

Ce à quoi a essayé de remédier le nouveau code foncier et domanial par l'institutionnalisation de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier qui rompt avec la pluralité des structures intervenant dans la gestion foncière par la mise en place d'un guichet unique. Malheureusement, jusqu'à ce jour aucun certificat de propriété foncière n'est encore délivré par l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier et même le guichet unique n'est pas encore effectif. On en conclut que les textes législatifs et réglementaires relatifs à la gestion foncière ne sont pas efficaces. Ce qui infirme la première hypothèse.

Pour ce qui est du marché foncier, il est noté un accroissement significatif de la valeur des terres en milieux urbains dans la Commune, avec des optimums au niveau des noyaux urbains. De même, est-il constaté une diminution de cette valeur en s'éloignant de ces centres et de la métropole qu'est Cotonou. L'analyse des valeurs vénales a montré que la détermination de la valeur vénale d'un bien foncier prend commutativement en compte, le poids démographique du lieu où il est situé, sa localisation géographique, sa position par rapport aux principaux équipements et infrastructures (écoles, hôpitaux, marchés, etc.), les divers

services (électricité, eau, télécommunications, etc.) des droits de propriétés qui sont attachés, le niveau d'aménagement spatial.

D'après ces résultats, la seconde hypothèse selon laquelle, seule la proximité géographique des milieux urbains de la Commune d'Allada à la ville de

Cotonou, détermine le marché foncier et la pression foncière est aussi infirmée.

En ce qui concerne la gestion foncière dans le secteur de recherche, les travaux de terrain ont montré qu'elle est fondée sur la dualité des régimes fonciers. Cette cohabitation sur un même espace du régime traditionnel et celui de l'immatriculation a conduit à une absence de clarté des droits de propriété et des usages fonciers. Puisqu'on retrouve d'un côté un régime reposant essentiellement sur l'oralité qui n'offre aucune certitude des règles applicables et preuve des transactions foncières. Et d'un autre côté, on retrouve un régime basé sur la détention du titre foncier ou le certificat de propriété foncière garantissant les droits de propriété, mais dont la délivrance reste tributaire. Ainsi, seulement 3,2 % de propriétés foncières disposent, en milieux urbains, dans la Commune d'Allada de titre foncier ; le reste dispose d'actes de propriété aux prérogatives mineures en matière de garantie de droits de propriété que sont : la convention de vente, le procès-verbal de partage d'héritage, le certificat administratif, le permis d'habiter, l'acte de donation, etc. Ce qui implique que la presque totalité des terres demeure non sécurisée. Une telle situation favorise la remise en cause des droits de propriété et la naissance des conflits.

Par ailleurs, les opérations de lotissement devant permettre l'aménagement du territoire communal, connaissent diverses difficultés. Cette situation favorise, in fine, la remise en cause des droits fonciers. Les conflits fonciers entraînent parfois des pertes en vies humaines, empêchent le bon déroulement des activités économiques, détruisent les investissements, exacerbent la tension sociale et handicapent la réalisation d'infrastructures socio communautaires, etc. En effet, les différents outils de gestion du foncier qui y sont développés sont marqués par des insuffisances qui renforcent les conflits fonciers au lieu de les réduire. Ces

résultats confirment la troisième hypothèse selon laquelle, la gestion foncière des milieux urbains dans la Commune d'Allada est source de conflits et entrave le développement local.

Pour réduire les conséquences des conflits et contribuer à leur résolution, plusieurs mesures de renforcement nécessitant la participation intégrée de tous les acteurs et une utilisation efficace des outils de gestion foncière sont nécessaires. Une gestion intégrée prenant en compte le renforcement des capacités des acteurs du système foncier, la mise en place d'un cadastre simplifié dans la Commune et l'adoption de mesures alternatives de gestion du foncier pourraient contribuer à la réduction des problèmes fonciers.

BIBLIOGRAPHIE

- 1- **Adjahouhoue L. (2013)** : Dynamiques sociales autour du foncier périurbain de Cotonou au Bénin : logiques des acteurs et vulnérabilité sociale. Thèse de doctorat unique, Abomey-Calavi UAC, 293 p.
- 2- **Akodjenou (2005)** : Gestion urbaine et foncière dans la commune d'Adjarra ; Mémoire de Maitrise UAC, 85p.
- 3- **Alinon k. (2011)** : Gestion alternative des conflits : outils d'analyse ; fiche pédagogique, foncier et développement, 4 p
- 4- **Amchud (2010)** : Le foncier dans le contexte de l'urbanisation durable Bamako (Mali). Actes Conférence ministérielle africaine sur le logement et le développement urbain 9 p.
- 5- **Annan N. et al, (2013)** : Ghana : la question foncière dans l'El Dorado. Rapport sur la paix et la sécurité dans l'espace CEDEAO. Institute for security studies N°6, 8 p.
- 6- **Assinou V. (2004)** : Contraintes foncières liées aux aménagements hydroagricoles au Bénin : cas du PAHV- MONO, Mémoire de fin de cycle/ DEATLAMS, 78 p.
- 7- **Chauveau J-P et al, (2006)** : Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest. Résultats du projet de recherche CLAIMS (Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa), IIED, 97 p.
- 8- **Bigirimana G. (2011)** : Guide pratique de la gestion foncière décentralisée, Ministère de l'eau, de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du Burundi, p.51 Society A 114, pp 490-496.
- 9- **Colin J-P (2005)** : « Le développement d'un marché foncier » Une perspective ivoirienne, *Afrique contemporaine*, no213, DOI : 10.3917/afco.213.0179 ; pp 179-196.
- 10- **Comby J. (2007)**: Sécuriser la propriété foncière sans cadastre; 20 p

11- **Durand-Lasserre A. et Le Roy E. (2012)** : La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050, ed. Comité technique "Foncier et Développement" et AFD, Paris, 156 p.99.

FAO (2003) : La parité Homme-Femmes et l'Accès à la terre R FAO : études sur les régimes fonciers ; 198 p.

12- **FAO et ONU-Habitat (2009)** : Pour une meilleure gouvernance des terres, Document de travail sur les régimes fonciers 111 p.

13- **Gohoungo A. (2006)** : Lotissement et mise en valeur des parcelles à Bohicon, Mémoire de Maitrise, UAC 88

14-**Gontcharoff G. (2009)** : Dix territoires d'hier et d'aujourd'hui pour mieux comprendre le développement local, Adels, 154p.

15-**Hambally D. (2006)** : les conflits fonciers à GAYA : problèmes de connaissance et de reconnaissance de droits, Actes du Colloque international : les frontières de la question foncière, Montpellier, 16p.

16- **Hounmenou, B., 2006** : Décentralisation, gouvernance participative et dynamique locales de développement Cas des communes du Bénin, thèse de Doctorat en Sciences Economique, Université d Versailles, 385 pages

17- **Kitakya A. P. (2007)** : Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord Kivu, République démocratique du Congo. Thèses de la Faculté des sciences économiques, sociales et politiques/Presses universitaires de Louvain, 307 p.

17-**Lavigne D. (2006)** : Le foncier et la gestion des ressources naturelles (GRET),21 p.144.

18-**Lavigne D. et al, (2003)** : Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux, Actes du séminaire international d'échanges entre chercheurs et décideurs, Paris, GRET, 172p. **LEBRIS E et al.**, Enjeux fonciers en Afrique noir, paris Karthala, 1982

19- **Le Meur P. J. (2002)** : Approche qualitative de la question foncière ; Note 237 méthodologique N° 4, IRD REFO, 23 p.

20-Le Meur P. J. (2008): L'information foncière, bien commun et ressource stratégique, le cas du Bénin ; IIED Dossier no. 147, 33 p.151.

21-Ouedraogo H. (2011) : Mythes, impasses de l'immatriculation foncière et nécessité d'approches alternatives ; fiche pédagogique, foncier et développement, 4 p.

22- Le Roy E. (1995) : La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre ; (Colloques et séminaires : dynamique des systèmes agraires) ORSTOM (IRD) Paris pp 455-472.

23-Saliou M. (2008) : Déterminants du prix de la terre agricole au Bénin. IMPE TUS Sous-projet B4. 22 p

24-Sebahara P. (2000) : Acteurs et enjeux de la décentralisation et du développement local Expériences d'une commune du Burkina Faso (Document de réflexion ECDPM 21). Maastricht : ECDPM. 35 p

25-Teyssier A. (1994) : Contrôle de l'espace et développement rural dans l'Ouest Alaotra (Madagascar), Thèse de géographie, Université de Paris 1, PanthCon-Sorbonne, 472 p.

26-Vissoh A. S. (2000) : La gestion foncière dans la ville de Savalou : Problèmes et perspectives, Mémoire de maîtrise en Géographie FLASH / DGAT- UNB Abomey-Calavi, 68 p.

Webographie

- 1-**ADECHI G. (2010) : Problèmes fonciers au Bénin, 21 p,**
www.bamanet.net/index.php/actualite/nouvel-horizon/6784, **consulté le 17 Octobre 2017 à 23h17 mn.**
- 2-<http://www.ecocite.org> **Consulté le 12 juillet 2017 à 15 heures 39 mn**
- 3-<http://www.google scholar.org> consulté le 10 Novembre 2017 à 18h01mn.
- 4- « http://fr.wikipedia.org/wiki/Thomas_Malthus » Consulté le 12 juillet 2017 à 15 heures 02 mn.
- 5-IRAM. (2009) : Diagnostic des problèmes fonciers et principes d'action, article, doc PDF, 11p, www.iram.org, consulté le 10 Aout 2017 à 18h01mn.
- 6- Dr (MC) VIGNINOU Toussaint, journée du 25 Septembre 2017-Uac propriété foncière et urbanisation à Abomey- Calavi, **colloque-Uac-bj programme LSH-2017** consulté à plusieurs reprises.
- 7- www.memoireonline.com consulté le 07Avril 2017 à 10h 40'.

ANNEXES

DYNAMIQUE FONCIÈRE EN MILIEUX URBAINS FACE AUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT LOCAL DANS LA COMMUNE D'ALLADA

Questionnaire

Ce questionnaire est élaboré dans le cadre des travaux de recherche sur les :

Dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans la commune d'allada. Il est conçu pour recueillir auprès des personnes ressources, les autorités locales, etc., les différents modes d'accès à la terre, les titres de propriété dont ils disposent, les conflits fonciers qu'ils rencontrent, les modes de règlement de ces derniers et les conséquences de ces conflits fonciers sur les actions de développement et l'aménagement du territoire dans ladite commune.

Groupe cible : les personnes ressources, (maire, chef d'arrondissement, chef des services domaniale et environnementale, chef quartier, etc.)

SECTION 0 : IDENTIFICATION DU SECTEUR D'ETUDE

Q 00	Numéro du questionnaire	/_____/	/___/	
Q 01	Commune			
Q 02	Arrondissement			
Q 03	Village ou quartier de ville			
Q 04	Date de l'enquête	Jour Mois	/___/___/ /___/___/	
Q 05	Nom de l'Enquêteur			
Q 06	Observations			

SECTION I : IDENTIFICATION DE L'ENQUETE

N°	Questions	Réponses	Code	saut
Q07	Nom et prénoms ?	_____ _____		
Q08	Sexe ?	Masculin Féminin	1 2	
Q09	Quel est votre âge ?	< 35ans 35-44 45-54 ans 55 -65 ans	0 1 2 3	
		65 ans et +	4	
Q10	Quel est votre contact téléphonique ?			
Q11	Etes-vous autochtone ou étranger ?	Autochtone Etranger	1 2	
Q12	Depuis combien de temps habitez-vous dans la commune ?	/ _____ /		
Q13	Quel est votre niveau d'instruction ?	Aucun Primaire inachevé Primaire achevé Secondaire niveau 1 inachevé Secondaire niveau 1 achevé Secondaire niveau 2 inachevé Secondaire niveau 2 achevé Supérieur	0 1 2 3 4 5 6 7	
Q14	Avez-vous suivi un cours d'alphabétisation ?	Oui Non	1 0	
Q15	Si Oui, dans quelle langue ?	/ _____ / _____		
Q16	Quel est votre fonction ?	Conseiller communal ou local CV ou CQ CA Csad Maire Autres	1 2 2 4 5 9	
Q17	Quels sont vos attributs dans la gestion du foncier ?	..... ..... ..... .....	

SECTION II : INFORMATIONS SUR LE FONCIER DANS LA

COMMUNE

18	Quels sont les dispositifs réglementaires et administratifs qui régissent la gestion foncière dans votre commune ?	..... ..... ..... .....	
Q19	Comment avez-vous accédé à la jouissance du domaine que vous occupez actuellement ?	Héritage Achat Don Prêt Recasement pour cause de travaux Autres _____	1 2 3 4 5 9	
Q20	De quel acte ou preuve de propriété disposez-vous ?	Titre foncier Certificat administratif Permis d'habiter Convention de vente, Acte de donation PV de partage d'héritage Aucun Autres _____	1 2 3 4 5 6 7 9	
Q21	Si 4, quelle autorité a authentifié votre convention de vente ?	Maire (Enregistrement) CA CV Aucun	1 2 3 4	
Q22	Si 5,6 et 9 l'avez-vous enregistré au tribunal ?	Oui Non	1 0	
Q23	Quelle est la valeur vénale du foncier dans votre localité en 2013 ?	/ _____ /hectare _ / / _____ / 30 m x 30 m / _____ / 30 m x 25m / _____ / 25 m x 20 m / _____ / 20 m x 20 m		
Q24	Quelle est la valeur vénale du foncier dans votre localité en 2017 ?	/ _____ /hectare _ / / _____ / 30 m x 30 m / _____ / 30 m x 25m / _____ / 25 m x 20 m / _____ / 20 m x 20 m		
Q25	Quels sont selon vous, les facteurs qui influencent la valeur vénale du foncier, dans le secteur d'étude ?	Proximité à la ville de Cotonou Abords de la RNIE Présence d'Infrastructures scolaires et/ou sanitaires Marché Electricité et Eau Type de titre de propriété Voie d'accès à la parcelle Densité de la population Lotissement Autres	1 1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0 0

Q26	Pouvez nous dire, en quoi consiste une opération de lotissement ? (il s'agit de noter l'enquête par rapport à définition du lotissement)	Bonne compréhension Moyenne compréhension Faible compréhension	1 2 3	
Q27	Quelles appréciations font les populations de ces travaux de lotissement ?	Bonne Mitigée mauvaise	1 2 3	
Q28	Quelles mesures pensez-vous qu'on aurait dû prendre pour leur totale réussite ?	Sensibilisation Coef de réduction raisonnable Ouverture immédiate de voies L'implication de tous les acteurs Subvention des opérations par l'Etat ou la mairie Autres	1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0

SECTION III : MANIFESTATIONS DES CONFLITS ET LES MODES DE LEUR REGLEMENT DANS LE SECTEUR D'ETUDE

Q29	Combien en moyenne de conflits se déclenchent par an sur votre territoire depuis votre prise de fonction ?			
Q30	Avez-vous connu un litige foncier sur votre parcelle d'habitation ?	Oui Non	1 0	
Q31	Si oui, quelle est la principale cause de ce litige foncier ?			
Q32	Êtes-vous parvenu à un règlement du litige à ce niveau ?	Oui Non	1 0	
Q33	Si oui, à quel niveau ce litige a-t-il connu un dénouement ?	Personnes ressource Familles Cour royale Commissariat Gendarmerie Tribunaux Règlement à l'amiable Règlement niveau de la commune Tribunal de conciliation Autre	1 2 3 4 5 6 7 8 9 11	
Q34	Ce litige foncier dure ou a duré combien de temps ?	/ _____ /		
Q35	Avez-vous dépensé pour le règlement de ce litige foncier ?	Oui Non	1 0	

Q36	Combien avez-vous Approximativement dépensé depuis le déclenchement de ce conflit du début jusqu'à son terme ?	/ _____ /		
Q37	Quelles sont les autres conséquences que ce conflit a engendrées pour vous ?	Perte de temps Arrestation arbitraire Blocage de construction Dommages financiers Tension sociale Autres	1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0
Q38	Présenter nous les conflits fonciers qu'on retrouve aujourd'hui dans votre localité ? (Enquêteurs, insistez pour avoir la superficie approximative de chaque domaine objet de conflit et les noms des protagonistes.)			
Q39	Quelles sont les principales causes de ces conflits fonciers ?	Crise de succession Conflits entre présumés propriétaires et acquéreurs Mauvais lotissement Vente frauduleuse de parcelle Ventes à plusieurs acquéreurs Empiètement sur limites Remise en cause de vente/d'achat Autres _____	1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0
Q40	Quelles sont les conséquences des conflits fonciers sur la commune ?	Perte économique Perte en vie humaine Difficulté de réalisation d'infrastructures Tension sociale Extension réseau électrique et eau Circulation des personnes et biens lotissement Autres _____	1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0

Q41	Citez-nous des projets de réalisation d'infrastructures sociocommunitaire et équipements bloqués ou mis en difficulté par des problèmes fonciers dans votre commune (Enquêteurs, insistez pour avoir la superficie approximative de chaque domaine objet de conflit et les noms des protagonistes.)		
-----	---	---	--	--

SECTION IV : MESURES D'AMELIORATION DE LA GESTION FONCIERE
DANS LE SECTEUR D'ETUDE

Q42	Quelles sont les stratégies développées aujourd'hui pour éviter les conflits fonciers	Titre foncier Certificat administratif Permis d'habiter Convention de vente Acte de donation PV de partage d'héritage Bornages ou délimitation Plaques Expo de matériels de construction Occupation Stratégies occultes Aucun Autres	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
Q43	Connaissez-vous des mesures d'amélioration de la gestion foncière que développe la Mairie	Oui Non	1 0		
Q44	Lesquelles ?	..... ..... ..... .....		
Q45	Quelles actions pensez-vous qu'on peut mener pour améliorer la gestion foncière dans la commune ?	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

Q46	Qui sont ceux qui doivent mener ces actions ?	..... ..... .....	
Q47	Pensez-vous que la gestion foncière serait plus améliorée dans la commune avec l'implication du Roi, des chefs de terres et personnes ressources ?	Oui Non	1 0	
Q48	Si oui, justifier ?			

DYNAMIQUE FONCIÈRE EN MILIEUX URBAINS FACE AUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT LOCAL DANS LA COMMUNE D'ALLADA

Questionnaire

Ce questionnaire est élaboré dans le cadre des travaux de recherche sur les :
Dynamiques foncières en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans la commune d'allada. Il est conçu pour recueillir auprès des présumés propriétaires, les personnes ressources, les autorités locales, etc., les différents modes d'accès à la terre, les titres de propriété dont ils disposent, les conflits fonciers qu'ils rencontrent, les modes de règlement de ces derniers et les conséquences de ces conflits fonciers sur les actions de développement et l'aménagement du territoire dans ladite commune.

Groupe cible : Présumés propriétaires

SECTION 0 : IDENTIFICATION DU SECTEUR D'ETUDE

Q49	Numéro du questionnaire	/ _____ /	/ ___ /	
Q 50	Commune			
Q 51	Arrondissement			
Q 52	Village ou quartier de ville			

Q 53	Date de l'enquête	Jour Mois	/ __/ __/ / __/ __/	
Q 54	Nom de l'Enquêteur			
Q 55	Observations			
Q 56	Nom Contrôleur/superviseur	/ _____/		

SECTION I : IDENTIFICATION DE L'ENQUETE

N°	Questions	Réponses	Code	saut
Q 57	Nom et prénoms ?	_____ _____		
Q 58	Sexe ?	Masculin Féminin	1 2	
Q 59	Quel est votre âge ?	< 35ans 35-44 45-54 ans 55 -65 ans	0 1 2 3	
		65 ans et +	4	
Q 60	Quel est votre contact téléphonique ?			
Q 61	Etes-vous autochtone ou étranger ?	Autochtone Etranger	1 2	
Q 62	Depuis combien de temps habitez-vous dans la commune ?	/ _____/		
Q 63	Quel est votre niveau d'instruction ?	Aucun Primaire inachevé Primaire achevé Secondaire niveau 1 inachevé Secondaire niveau 1 achevé Secondaire niveau 2 inachevé Secondaire niveau 2 achevé Supérieur	0 1 2 3 4 5 6 7	
Q 64	Avez-vous suivi un cours d'alphabétisation ?	Oui Non	1 0	
Q 65	Si Oui, dans quelle langue ?	/ _____/		
Q 66	Quel est votre fonction ?	Conseiller communal ou local CV ou CQ CA Csad Maire Autres	1 2 2 4 5 9	

Q 67	Quels sont vos attributs dans la gestion du foncier ?		
------	---	----------------------------------	--	--

SECTION II : INFORMATIONS SUR LE FONCIER DANS LA COMMUNE

Q 68	Quels sont les dispositifs réglementaires et administratifs qui régissent la gestion foncière dans votre commune ?	..... ..... ..... .....	
Q 69	Comment avez-vous accédé à la jouissance du domaine que vous occupez actuellement ?	Héritage Achat Don Prêt Recasement pour cause de travaux Autres _____	1 2 3 4 5 9	
Q 70	De quel acte ou preuve de propriété disposez-vous ?	Titre foncier Certificat administratif Permis d'habiter Convention de vente Acte de donation PV de partage d'héritage Aucun Autres _____	1 2 3 4 5 6 7 9	
Q 71	Si 4, quelle autorité a authentifié votre convention de vente ?	Maire (Enregistrement) CA CV Aucun	1 2 3 4	
Q 72	Si 5,6 et 9 l'avez-vous enregistré au tribunal ?	Oui Non	1 0	
Q 73	Quelle est la valeur vénale du foncier dans votre localité en 2013 ?	/ _____ /hectare / / _____ / 30 m x 30 m / _____ / 30 m x 25m / _____ / 25 m x 20 m / _____ / 20 m x 20 m		
Q 74	Quelle est la valeur vénale du foncier dans votre localité en 2017 ?	/ _____ /hectare / / _____ / 30 m x 30 m / _____ / 30 m x 25m / _____ / 25 m x 20 m / _____ / 20 m x 20 m		

Q 75	Quels sont selon vous, les facteurs qui influencent la valeur vénale du foncier, dans le secteur d'étude ?	Proximité à la ville de Cotonou Abords de la RNIE Présence d'Infrastructures scolaires et/ou sanitaires Marché Electricité et Eau Type de titre de propriété Voie d'accès à la parcelle Densité de la population Lotissement Autres	1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0	
Q 76	Pouvez nous dire, en quoi consiste une opération de lotissement ? (il s'agit de noter l'enquête par rapport à définition du lotissement)	Bonne compréhension Moyenne compréhension Faible compréhension	1 2 3		
Q 77	Quelles appréciations font les populations de ces travaux de lotissement ?	Bonne Mitigée mauvaise	1 2 3		
Q 78	Quelles mesures pensez-vous qu'on aurait dû prendre pour leur totale réussite ?	Sensibilisation Coef de réduction raisonnable Ouverture immédiate de voies L'implication de tous les acteurs Subvention des opérations par l'Etat ou la mairie Autres	1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0	

SECTION III : MANIFESTATIONS DES CONFLITS ET LES MODES DE LEUR REGLEMENT DANS LE SECTEUR D'ETUDE

Q 79	Combien en moyenne de conflits se déclenchent par an sur votre territoire depuis votre prise de fonction ?			
------	--	--	--	--

Q 80	Avez-vous connu un litige foncier sur votre parcelle d'habitation ?	Oui Non	1 0	
Q 81	Si oui, quelle est la principale cause de ce litige foncier ?			
Q 82	Êtes-vous parvenu à un règlement du litige à ce niveau ?	Oui Non	1 0	
Q 83	Si oui, à quel niveau ce litige a-t-il connu un dénouement ?	Personnes ressource Familles Cour royale Commissariat Gendarmerie Tribunaux Règlement à l'amiable Règlement niveau de la commune Tribunal de conciliation Autre	1 2 3 4 5 6 7 8 9 11	
Q 84	Ce litige foncier dure ou a duré combien de temps ?	/ _____ /		
Q 85	Avez-vous dépensé pour le règlement de ce litige foncier ?	Oui Non	1 0	
Q 86	Combien avez-vous Approximativement dépensé depuis le déclenchement de ce conflit du début jusqu'à son terme ?	/ _____ /		
Q 87	Quelles sont les autres conséquences que ce conflit a engendrées pour vous ?	Perte de temps Arrestation arbitraire Blocage de construction Dommage financier Tension sociale Autres	1 1 1 1 1 1 0 0 0 0 0	
Q 88	Présenter nous les conflits fonciers qu'on retrouve aujourd'hui dans votre localité ? (Enquêteurs, insistez pour avoir la superficie approximative de chaque domaine objet de conflit et les noms des protagonistes.)			

Q 89	Quelles sont les principales causes de ces conflits fonciers ?	Crise de succession Conflits entre présumés propriétaires et acquéreurs Mauvais lotissement Vente frauduleuse de parcelle Ventes à plusieurs acquéreurs Empiètement sur limites Remise en cause de vente/d'achat Autres _____	1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0	
Q 90	Quelles sont les conséquences des conflits fonciers sur la commune ?	Perte économique Perte en vie humaine Difficulté de réalisation d'infrastructures Tension sociale Extension réseau électrique et eau Circulation des personnes et biens lotissement Autres _____	1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0	
Q 91	Citez-nous des projets de réalisation d'infrastructures sociocommunautaire et équipements bloqués ou mis en difficulté par des problèmes fonciers dans votre commune (Enquêteurs, insistez pour avoir la superficie approximative de chaque domaine objet de conflit et les noms des protagonistes.)	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

SECTION IV : MESURES D'AMELIORATION DE LA GESTION FONCIERE DANS LE SECTEUR D'ETUDE

Q 92	Quelles sont les stratégies développées aujourd'hui pour éviter les conflits fonciers	Titre foncier Certificat administratif Permis d'habiter Convention de vente Acte de donation PV de partage d'héritage Bornages ou délimitation Plaques Expo de matériels de construction Occupation Stratégies occultes Aucun Autres	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
Q 93	Connaissez-vous des mesures d'amélioration de la gestion foncière que développe la Mairie	Oui Non	1 0		
Q 94	Lesquelles ?	..... ..... ..... ..... .....		
Q 95	Quelles actions pensez-vous qu'on peut mener pour améliorer la gestion foncière dans la commune ?	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		
Q 96	Qui sont ceux qui doivent mener ces actions ?	..... ..... .....		
Q 97	Pensez-vous que la gestion foncière serait plus améliorée dans la commune avec l'implication du Roi, des chefs de terres et personnes ressources ?	Oui Non	1 0		
Q 98	Si oui, justifier ?				

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Liste des figures

Figure 1 : Situation géographique et administrative du cadre d'étude.....	19
Figure 2 : Cadre conceptuel d'analyse des dynamiques foncières et de leurs implications sur le développement local.....	35
Figure 3 : Modes d'accès à la propriété foncière en milieux urbains dans la commune de d'Allada	44
Figure 4 : Avantage du titre foncier.....	47
Figure 5 : Processus de passage du régime coutumier au moderne.....	48
Figure 6 : Proportions des titres ou preuves de propriétés détenues en milieux urbains dans la commune d'Allada.....	50
Figure 7 : Evolution de la population de la commune d'Allada de 1979 à 2013.....	54
Figure 8 : Géomorphologie des milieux urbains de la commune d'Allada....	59
Figure 9 : Etat d'occupation du sol des milieux urbains de la commune d'Allada en 1995.....	61
Figure 10 : Etat d'occupation du sol des milieux urbains de la commune d'Allada en 2012.....	62
Figure 11 : Facteurs déterminants les valeurs vénales du foncier en milieux urbains dans la commune d'Allada.....	64
Figure 12 : Evolution des valeurs vénales à Allada et à Sékou	67
Figure 13 : Proportion de conventions authentifiées par les divers acteurs locaux en milieux urbains dans la commune d'Allada.....	70
Figure 14 : Causes des conflits fonciers à Allada.....	77

Figure 15 : Proportions des diverses formes de sécurisation de la propriété foncière en milieux urbains dans la commune d'Allada.....	82
--	----

Liste des tableaux

Tableau I : Test des critères de milieux urbains pour Allada.....	22
Tableau II : Techniques et outils de collecte de données sur le terrain	32
Tableau III : Synthèse des localités parcourues et des personnes enquêtées dans la Commune d'Allada.....	33
Tableau IV : Matrice de transition des unités d'occupation du sol des milieux urbains de la commune d'Allada entre 1995 à 2012.....	63
Tableau V : Prestations et coûts relatives à l'authentification de convention dans la commune d'Allada	69

Liste des photos

Photo 1 : Aperçu de la pharmacie de Sékou.....	55
Photo 2 : Aperçu d'une pharmacie à Allada	55
Photo 3 : Vue de l'entrée principale du Lycée Agricole Medji de Sékou	56
Photo 4 : Vue de l'entrée principale de l'Ecole Normale des Instituteurs d'Allada (ENI).....	56
Photo 5 : Aperçu de la poste d'Allada.....	58

Photo 6 : Aperçu du port sec d'Allada	58
Photo 7 : Aperçu de la RNIE2 double voie sur le pont d'Allada	66
Photo 8 : Implantation d'une industrie de fabrication de meubles aux abords de la RNIE 2 dans la ville d'Allada.....	66
Photo 9 : Installation d'un bâtiment de type R+ 2 avec revêtement en carreaux servant de buvette aux abords de la RNIE 2 à Sékou.....	66
Photo 10 : Implantation d'une station service aux abords de la RNIE 2 à Sékou.....	66
Photo 11 : Balise de délimitation de domaine.....	83
Photo 12 : Aperçu de Lannea nigritana et du Monringa olipha.....	84
Photo 13 : Pose de plaque indiquant l'identité du propriétaire.....	86

Liste des planches

Planche 1 : Pharmacies à Sékou et à Allada.....	55
Planche 2 : Infrastructures scolaires à Sékou et à Allada.....	56
Planche 3 : Infrastructures de télécommunication et de transport.....	58
Planche 4 : Occupation des abords de la RNIE 2 en milieux urbains dans la commune d'Allada.....	66

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
DEDICACE.....	3
LISTES DES SIGLES ET ACRONYMES.....	4
REMERCIEMENTS	6
RÉSUMÉ.....	7
ABSTRACT	7
INTRODUCTION	8
1-1- CADRE THEORIQUE.....	12
1.1.1. REVUE DE LA LITTERATURE.....	12
1-1-2-CLARIFICATION DES CONCEPTS	18
1-1-2-3- DEVELOPPEMENT LOCAL ET PRINCIPAUX ENJEUX.....	22

1-1-2-4- LE FONCIER.....	24
1-1-3- PROBLEMATIQUE	24
1-1-3-1-CONTEXTE ET JUSTIFICATION DU SUJET DE RECHERCHE....	24
1-1-3-2- HYPOTHESES DE TRAVAIL	27
1-1-3-3- OBJECTIFS DE RECHERCHE	28
1-2-APPROCHE METHODOLOGIQUE	28
1-2-1-DONNEES A UTILISEES.....	28
1-2-1-1- DONNEES QUALITATIVES.....	28
1-2-1-2- DONNEES QUANTITATIVES.....	29
1-1-2-METHODE DE COLLECTE DES DONNEES	29
1-2-2-1-RECHERCHE DOCUMENTAIRE.....	29
1-2-2-3-TECHNIQUES ET OUTILS DE COLLECTES DES DONNEES.....	30
1-2-2-3-1- TECHNIQUES DE COLLECTE DES DONNEES	ERREUR !
SIGNET NON DEFINI.	
1-2-2-3-2- OUTILS DE COLLECTE DES DONNEES.....	31
1-2-2-4- ECHANTILLONNAGE	32
1-2-3-METHODE DE TRAITEMENT DES DONNEES ET ANALYSE DES RESULTATS	33
1-2-3-1- TRAITEMENT DES DONNEES.....	33
1-2-3-2- ANALYSE DES RESULTATS.....	33
CHAPITRE II : DYNAMIQUES FONCIÈRES EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	36
2-1-GOUVERNANCE ET ADMINISTRATION FONCIERE	64
2-1-1-CADRE REGLEMENTAIRE DU FONCIER AU BENIN.....	64
2-1-1-1- LE REGIME FONCIER	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-1-1-2- ORGANISATION DE LA GESTION FONCIERE	ERREUR !
SIGNET NON DEFINI.	
2-1-2-CADRE INSTITUTIONNEL RELATIF AU FONCIER EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	68

2-1-2-1- MISSIONS ET ROLES DES ACTEURS DE LA GESTION FONCIERE EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA.....	69
2-1-2-1-1- AGENCE NATIONALE DU DOMAINE ET DU FONCIER (ANDF)	69
2-1-2-1-2- PREFECTURE DE L'ATLANTIQUE	69
2-1-2-1-3- COMMISSION DE GESTION FONCIERE DE LA COMMUNE D'ALLADA	69
2-1-2-1-4- ELUS COMMUNAUX ET LOCAUX	70
2-1-3- MODES D'ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	70
2-1-4-GESTION FONCIERE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-1-4-1-MODES DE GESTION FONCIERE	70
2-1-4-1-1- MODE DE GESTION TRADITIONNELLE	70
2-1-4-1-2- MODE DE GESTION MODERNE	71
2-1-4-2-OUTILS DE MAITRISE ET DE GESTION FONCIERE	77
2-1-4-2-1-LOTISSEMENT EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	77
2-1-4-2-2- SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE (SIF).....	79
2-2-FONDEMENTS DES PRESSIONS FONCIERES EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-2-1- CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-2-2- INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2- 2-2-1-EQUIPEMENTS MARCHANDS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-2-2-3-ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ENERGIE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-2-2-4- ASSAINISSEMENT.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

2-2-2-5- INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET TELECOMMUNICATION	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-2-3-ATOUTS GEOMORPHOLOGIQUES DES MILIEUX URBAINS DE LA COMMUNE D'ALLADA	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-2-4-DYNAMIQUE D'OCCUPATION DU SOL ET DEVELOPPEMENT DU TISSU URBAIN.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2-3-1-FACTEURS DETERMINANTS DES VALEURS VENALES DU FONCIER.....	80
2-3-2-DYNAMIQUE DES VALEURS VENALES DU FONCIER EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	83
2-3-3-FORMALITES ADMINISTRATIVES RELATIVES AU MARCHE FONCIER.....	84
2-4-CONTRIBUTION DU MARCHE FONCIER EN MILIEUX URBAINS AU DEVELOPPEMENT LOCAL DE LA COMMUNE D'ALLADA.....	86
2-5- CONFLITS FONCIERS EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	88
2-5-1- CAUSES DES CONFLITS FONCIERS	88
2-5-1-1-CRISES DE SUCCESSION	88
2-5-1-2- CONFLITS LIES A LA RECLAMATION DE DROITS DE PROPRIETE.....	89
2-5-1-3-CONFLITS DE LIMITE.....	91
2-5-1-4-CONFLITS RELATIFS AUX OPERATIONS DE LOTISSEMENT ..	91
2-5-1-5-CONFLITS LIES AUX VENTES MULTIPLES.....	92
2-6-2- INSTANCES ET PROCEDURES DE REGLEMENTS DES CONFLITS FONCIERS.....	93
2-6-2-1- INSTANCES DE REGLEMENT DES CONFLITS FONCIERS.....	94
2-6-2-2- PROCEDURES DE REGLEMENT DES CONFLITS FONCIERS SELON LES INSTANCES.....	95

2-6-2-2-1- CONCILIATION PAR LES AUTORITES COUTUMIERES OU LE CERCLE FAMILIAL.....	95
2-6-2-2-2-REGLEMENT PAR L'ADMINISTRATION COMMUNALE	96
2-6-2-2-3-REGLEMENT PAR LE TRIBUNAL.....	96
2-6-3-PRATIQUES DE PREVENTION DES CONFLITS.....	97
2-6-3-1- POSE DE BALISES ET ASSIMILES.....	99
2-6-3-2- IMPLANTATION DE PLAQUES.....	101
2-6-3-3- PRATIQUES OCCULTES DE SECURISATION DU BIEN FONCIER	103
CONCLUSION PARTIELLE.....	104
CHAPITRE III : IMPACTS DES CONFLITS FONCIERS SUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL ET MESURES D'AMELIORATION DE LA GESTION FONCIERE EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3-1-IMPACTS DES CONFLITS FONCIERS SUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL.....	105
3-1-1- INCIDENCES ECONOMIQUES DES CONFLITS FONCIERS.....	105
3-1-2- CONSEQUENCES SOCIALES DES CONFLITS FONCIERS.....	107
3-1-3- CONSEQUENCES SUR L'AMENAGEMENT	108
VU LA COMPLEXITE DE LA QUESTION FONCIERE, LA RESOLUTION OU LA REDUCTION DES PROBLEMES Y AFFERENTS INDUISENT UNE SERIE D' ACTIONS ET D'INITIATIVES.	108
3-2-MESURES D'AMELIORATION DE LA GESTION FONCIERE EN MILIEUX URBAINS DANS LA COMMUNE D'ALLADA	108
3-2-1-OPTIMISATION DU SIF, POUR ABOUTIR A LA MISE EN PLACE DU CADASTRE.....	109
3-2-2- GESTION EN MOD (MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE) DES OPERATIONS DE LOTISSEMENT	110

3-2-3- PROMOTION DE LA GESTION ALTERNATIVE DES CONFLITS FONCIERS.....	111
CONCLUSION PARTIELLE.....	113
CONCLUSION	114
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	117
WEBOGRAPHIE.....	119
ANNEXES	121
LISTE DES FIGURES.....	134
LISTE DES TABLEAUX.....	135
LISTE DES PHOTOS.....	135
LISTE DES PLANCHES.....	136